



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2021

עד ליום 1.1.2021, החברה הייתה "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), כאשר ביום 26.2.2014 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה את כל ההקלות המפורטות בתקנה 75 (למעט פרסום דוחות כספיים במתכונת דיווח חצי שנתי). לפרטים נוספים ראו דוח מיידני של החברה מיום 27.2.2014 (אסמכתא מס': 2014-01-000696).

החל מיום 1.1.2021, חדלה החברה להיות תאגיד קטן. עם זאת, ובהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 75 לתקנות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שמסתיים ביום 30 בספטמבר 2021. מובהר כי לאור העובדה שלחברה אגרות חוב המוחזקות על ידי הציבור, ההקלה הקבועה בתקנה 75(5) לתקנות, הפוטרת מפרסום דוח רבעון ראשון ושלישי, אינה חלה עליה. ראו בעניין זה דוח מיידני של החברה מיום 11.1.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-004654).

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ("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 2020 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 051870-01-2021) ("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

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

א. נדל"ן להשקעה - תחום זה, אשר הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, כולל השקעה בנכסים מניבים, לרוב באמצעות אחזקות 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 לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן אחזקות בכ- 68 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה, וכן נכס אחד המצוי בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אף נכס לא מסווג כנכס מניב מהותי מאוד, ושישה נכסים מסווגים כנכסים מניבים מהותיים - בית המלון בעיר Langen שבגרמניה, נכס Remscheid, נכס ב- Erfurt, נכס ב- Emmerich, נכס ב- Backnang ונכס ב- Bad Freienwalde. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים שאינם מהותיים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח התקופתי.

ב. אנרגיה ירוקה מתחדשת - החל מיום 13.5.2020, החברה הינה הבעלים, באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ המצויה בבעלותה המלאה, של 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל ("קבוצת האנרגיה" או "להב אנרגיה"), אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט ("המתקנים"). להב אנרגיה מחזיקה במלוא הון המונפק והנפרע של 5 חברות בקבוצת האנרגיה, כאשר החברה השישית, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים ("חברת המיעוטי"), הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, בעוד שהחברה מחזיקה ב-49% מהונה המונפק והנפרע של חברת המיעוט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 16.1.2020, 5.2.2020, 26.3.2020 ו-14.5.2020 (מס' אסמכתא: 005830-01-2020, 011218-01-2020, 030060-01-2020 ו-043015-01-2020, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח התקופתי.

ג. **תחום תחנות הדלק בישראל** - ביום 27.10.2020 השלימה החברה עסקה ("עסקת דלק") במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ"),¹ בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), מידי דלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום"), כאשר ביום 15.2.2021 הגדילה החברה את החזקתה בדלק ישראל ב-1.666% נוספים, וביום 25.3.2021 הגדילה החברה את החזקתה בדלק ישראל ב-3.334% נוספים (וסה"כ ב-5% מעבר ל-70% שנרכשו במסגרת עסקת דלק). משכך, למועד זה, הון המניות המונפק של דלק ישראל מוחזק כדלקמן: החברה - 40%; ב.ג.מ - 35%; דלק פטרוליום - 25%. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18.10.2020, 27.10.2020, 15.11.2020, 15.2.2021, 21.2.2021, 23.2.2021 ו- 25.3.2021 (אסמכתאות מס': 2020-01-113049, 2020-01-116292, 2020-01-122649, 2021-01-017910, 2021-01-020061, 2021-01-022108 ו- 2021-01-044808).

דלק ישראל פעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת במכירת ואספקת דלקים, בניהול ותפעול תחנות תדלוק ("תחנות התדלוק") הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק ("חנויות הנוחות"), וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות. יצוין כי במועד זה, דלק ישראל הינה חברת הדלק השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר תחנות התדלוק. מתוך תחנות התדלוק ברחבי הארץ, 55 תחנות תדלוק מצויות בבעלותה של דלק ישראל (לבד או עם שותפים). לפרטים נוספים אודות תחום תחנות הדלק בישראל, ראו סיעף 6 לדוח התקופתי.

ביום 31.3.2021, השלימו החברה ויתר בעלי המניות של דלק ישראל ביצוע שינוי מבנה בדלק ישראל, על פיו עיקר זכויות המקרקעין של דלק ישראל, אשר עליהם ממוקמים מתחמי התדלוק והמסחר של דלק ישראל, הועברו לבעלותה של חברה ייעודית – "דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ" ("דלק נכסים"), אשר מוחזקת על ידי בעלי מניות דלק ישראל בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם בדלק ישראל, דלק נכסים משכירה את מתחמי התדלוק והמסחר כאמור לדלק ישראל. לפרטים נוספים, ראו סיעף 1.2.8 להלן.

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

1.2.1 מגפת הקורונה

כללי

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("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, וביניהן ישראל וגרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

¹ ב.ג.מ, המוחזקת במלואה על ידי מר אורי מנצור, הינה שותפה של החברה מזה שנים בנכסים רבים בגרמניה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שוקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד באופן מלא את היקף יעילותם של החיסונים כאמור. יצוין כי למועד זה, מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל (דהיינו – גברים ונשים מעל לגיל 16) חוסנה בהצלחה, דבר אשר הוריד באופן משמעותי את שיעור התחלואה של המחלה בישראל, ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו נכון למועד זה.

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 כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה. החריגים לעניין זה היו:

א. מספר חדרי כושר, בתי קפה קטנים (כאשר המאפיות הפועלות בתוך הסופרמרקטים פועלות כרגיל), וחנויות בגדים. עם זאת, לאור העובדה שעסקים בגרמניה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא מנע מהם עד היום לשלם את דמי השכירות.

ב. נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "**הנכס בלנגן**") - לאחר פרוץ משבר הקורונה 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. החל מה-1 באפריל 2021, השוכר חזר לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת הסכם השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. לאור ההסכמות דלעיל, הבנק המממן נתן את אישורו כי לא יהיו החזרי קרן של ההלוואה שנלקחה לצורך מימון רכישת הנכס בלנגן בימים 31/3/21 ו-30/6/21, וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגע ליחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מה-31/3/22.

ג. נכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "**הנכס בסיטי טאוור**"). בגין הנכס בסיטי טאוור שולמו לחברה מלוא דמי השכירות עד לסוף חודש אפריל 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 נגיף הקורונה), ודמי השכירות המשולמים מבוססים על אחוזים מפדיון הנכס כאמור. עם זאת, לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה, ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל הסכם שכירות זה, ונכון למועד זה לחברה אין הסכם שכירות בתוקף בקשר עם הנכס בסיטי טאוור. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה בוחנת אפשרויות להשכרת האולמות בנכס בסיטי טאוור לזמן ארוך ולמפעיל אירועים, ולחלופין מנהלת מ"מ להשכרתם לזמן ארוך לצרכי משרדים.

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

תפוסה

- א. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למעט סגירת מספר מצומצם של נכסים לכניסת הציבור, וההשפעות על אולמות הארועים בסיטי טאוור, לא חל שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים בשל מגיפת הקורונה.
- ב. לא ידוע לחברה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של החברה.

שווי הוגן של נכסים

מגפת הקורונה לא השפיעה לרעה על השווי ההוגן הכולל של הנכסים. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, רשמה החברה ירידה של 737 אלפי ש"ח בגין ירידות בשווי ההוגן של נכסיה, בעקבות שמאות שבוצעה לבית המלון בלנגן.

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

על אף ההתקדמות במאבק נגד נגיף הקורונה, השלכותיו המלאות אינן ידועות וככל שיחריפו, עשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית לטווח הארוך 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 והיווצרות מוטציות חדשות עלולים לשבש את עבודת החברה, בין היתר, כתוצאה מהדבקה ישירה של מי מנושאי המשרה של החברה או בשל שהייה 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, אם וככל שיהיו כאלה.

השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל

נכון למועד הדוח, ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של דלק ישראל במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, הינן כדלקמן:

- א. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק.
- ב. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, והחברה צופה כי לפחות עד לתום החציון הראשון של שנת 2021 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת, יצוין כי תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.
- ג. 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 זו התקזזה בחלקה במחצית השנייה של שנת 2020. הזמנות הדלקים מבית הזיקוק לחודש מרץ 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. הרווח של דלק ישראל ברבעון ראשון 2021 הסתכם בסך כ 21 מיליון ₪.
- ד. על מנת להתמודד עם משבר הקורונה נקטה דלק ישראל, בין היתר, בפעולות הבאות: (א) הפחתת הוצאות שכר באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ת; (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. דלק ישראל הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים; הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו. הנהלת החברה מעריכה שהפעולות בהן נקטה דלק ישראל יפחיתו באופן חלקי את הפגיעה בתוצאות פעולותיה של דלק ישראל בזמן משבר הקורונה.

יובהר כי השפעתו והשלכותיו המלאות של המשבר שנגרם כתוצאה מהתפרצות מחלת נגיף הקורונה (COVID19) טרם התבררו במלואן. 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 נכונותו 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, ועוד) ולא ניתן להעריכם מראש.

1.2.2 עסקת מכירת הנכס בהאנובר

ביום 10.2.2021 הושלמה עסקה במסגרתה מכרו Malone Holdings SARL, חברה הרשומה בלוקסמבורג ומחוזקת במלואה על ידי החברה ("Malone") וחברת ב.ג.מ (בסעיף זה, יחד: "המוכרות"), לצד שלישי שאינו קשור לחברה ואו לבעלי העניין בה (בסעיף זה: "הורכשת"), את מלוא זכויותיהן בנכס נדל"ן מניב המצוי בעיר האנובר שבגרמניה, אשר 75% מכלל הזכויות בו הוחזקו על ידי Malone ו-25% מכלל הזכויות בו הוחזקו על ידי ב.ג.מ, בתמורה לסך כולל של 11,900 אלפי אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26.11.2020 ו- 10.2.2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-127812 ו- 2021-01-016518, בהתאמה).

1.2.3 הנפקת זכויות

ביום 7.1.2021 הושלמה הנפקת זכויות על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.12.2020, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71 מיליון ש"ח, כאשר שיעור ההשתתפות בהנפקת הזכויות כאמור מבין כלל בעלי מניות החברה עמד על כ-99.94%. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.12.2020 ו- 7.1.2021 (אסמכתאות מס' 2020-01-135456 ו- 2021-01-002767, בהתאמה).

1.2.4 החברה חדלה מלהיות תאגיד קטן

ביום 11.1.2021 הודיעה החברה כי החל מיום 1 בינואר 2021, החברה חדלה להיות "תאגיד קטן". בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, הודיעה החברה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 15 לתקנות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004654).

1.2.5 הנפקה פרטית לילין לפידות

ביום 11.1.2021, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 6,812,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לילין - לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ (בסעיף זה: "ילין קרנות נאמנות"), ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ (בסעיף זה: "ילין קופות גמל"), וביחד עם ילין קרנות נאמנות: "ילין לפידות", ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 12.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004837).

1.2.6 השלמת עסקת מכירת תחנות הכוח על ידי דלק ישראל

ביום 22.2.2021 (בסעיף זה: "מועד השלמה"), השלימה דלק ישראל את עסקת מכירת תחנות הכוח שבבעלותה. במסגרת השלמת העסקה כאמור, קיבלה דלק ישראל, במועד ההשלמה, סך של 297 מיליון ש"ח (לאחר התאמות תמורה), כאשר נותר לה לקבל סך נוסף של 60 מיליון ש"ח אשר עתיד להתקבל בתוך כ-8 וחצי חודשים ממועד ההשלמה. כאמור לעיל, דלק ישראל הינה חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40%, כאשר יתר מניותיה

מוחזקות על ידי ב.ג.מ ודלק פטרוליום. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 23.2.2021, 21.2.2021 ו- 27.10.2020 (אסמכתאות מס' 2021-01-022108, 2021-01-01-2021061 ו- 2020-01-116292, בהתאמה).

1.2.7 דירוג אגרות חוב של החברה

ביום 15.3.2021 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דוח דירוג ראשוני ביחס לחברה, וקבעה דירוג A3.il באופן דירוג יציב לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ולאגרות חוב (סדרה חדשה) שעשויה להנפיק החברה בסכום של עד ל-180 מיליון ש"ח ("הסדרה החדשה"). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-034350).

1.2.8 הקמת "דלק נכסים"

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בעלי מניות דלק ישראל הקימו במשותף את חברת דלק נכסים חברה אשר מניותיה מוחזקות באופן זהה לאופן אחזקת המניות בדלק ישראל, קרי - 40% מהון המניות מוחזק על ידי החברה, 35% מהון המניות מוחזק על ידי ב.ג.מ ו- 25% מהון המניות מוחזק על ידי דלק פטרוליום (כמו דלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וב.ג.מ). דלק נכסים הוקמה במסגרת מהלך של "פיצול", מכוחו החל מיום 31.3.2021 הועברו מרבית אחזקותיה של דלק ישראל במקרקעין בישראל לידי דלק נכסים, וכן הועברו אליה חלק מחובות דלק ישראל. דלק נכסים תשכיר את תחנות הדלק שהועברו אליה לדלק ישראל (לבד או יחד עם שותפים) לזמן ארוך בתנאים שנקבעו בין הצדדים. דלק נכסים הוקמה במטרה למקד את הטיפול בפיתוח ויזום של פרויקטים נדליים על המקרקעין שהיו בבעלות דלק ישראל (והועברו כאמור לדלק נכסים), המקרקעין של תחנות דלק בהן פועלת דלק ישראל, ומקרקעין נוספים ככל שתמצא לנכון. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

1.2.9 התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה על חתימת הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בניס (1965) ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאתר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין בתחנות דלק, מייעודם הנוכחי למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ואו משרדים, ותציע לאזורים לחבור אליה לצורך הקמת פרויקט שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים שווים (50%-50%). תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

1.2.10 התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים כמפורט בסעיף 1.2.9 לעיל, וכפרויקט הראשון אותו עתידים להקים הצדדים יחד מכוח ההסכם הנ"ל, ביום 19.4.2021 התקשרו דלק נכסים ואזורים בהסכם עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים" ו- "הסכם המכר", בהתאמה), לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) בהם מופעלת תחנת דלק ע"י דלק ישראל, ושטחי מסחר נוספים מושכרים לצדדים שלישיים (בסעיף זה: "הזכויות הנרכשות" או "המקרקעין הנרכשים", לפי העניין), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת

מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"), אשר ישולם על ידי דלק נכסים ואזורים בחלקים שווים (בסעיף זה: "פרויקט פת"). בנוסף, הוסכם במסגרת הסכם המכר, כי דלק נכסים ואזורים ישלמו לרשות מקרקעי ישראל סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצרוף מע"מ כדין, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. תמורת השדרוג הנ"ל שולמה על ידי דלק נכסים ואזורים ישירות לרשות מקרקעי ישראל במועד חתימת הסכם המכר. דמי השכירות השנתיים הקבועים המשולמים בגין הפעלת תחנת הדלק והשטחים המסחריים האחרים במקרקעין, הינם כ- 8.3 מיליון ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם המכר חלקם ישולמו לרוכשות אך ורק החל מינואר 2022. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021. (אסמכתא מס' 066390-01-2021).

1.2.11 עסקת נוקד

ביום 25.4.2021 פרסמה החברה דוח מיידי (בסעיף זה: "הדוח המיידי") במסגרתו הודיעה החברה על חתימת הסכם בין החברה, להב אנרגיה ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (בסעיף זה: "נוקד" ו"ההסכם", בהתאמה), שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמנייתיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (בסעיף זה: "הנפקת להב אנרגיה"), כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "סכום האופציה"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות שונות (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד), תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקותיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנ"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בדוח המיידי. יצוין כי סכום האופציה הועברה במלואו לחברה עובר למועד דוח זה. עוד יצוין כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בפרקי זמן ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה, הכל בתנאים ובאופן המפורטים בדוח המיידי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25.4.2021. (אסמכתא מס' 069426-01-2021).

1.2.12 שחרור שעבודים שנרשמו עבור מחזיקי אג"ח (סדרה ז') של החברה

ביום 10.5.2021, הפקידה החברה בחשבון הבנק של משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ המשמשים כנאמן אג"ח (סדרה ז') של החברה (בסעיף זה: "הנאמן" ו-"אג"ח ז'"), בהתאמה), סך של 100 אלפי ש"ח, כאשר סכום זה יוחזק על ידי הנאמן בנאמנות לצורך הבטחת פירעון יתרת סך הערך הנקוב של אג"ח ז'. כנגד הפקדת הסכום כאמור לעיל, ישחרר הנאמן את כל השעבודים אשר נרשמו לטובתו עבור מחזיקי אג"ח ז' לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אג"ח ז', כמפורט בבטחת הנאמנות של אג"ח ז'. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.5.2021 (אסמכתא מס': 01-2021-082413).

1.2.13 מימוש אגרת חוב (סדרה ז')

במהלך תקופת הדיווח ועד מועד פרסום הדוח מומשו 11,530 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') ל- 8,216 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ.

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים
 31.3.2021, 31.3.2020 ו-31.12.2020 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2020	31 במרץ		
		2020	2021	
נכסים:				
נובע בעיקר מהנפקות הון ומגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	18,979	188,667	77,258	מזומנים ושווי מזומנים
נובע בעיקר מהנפקות הון.	1,227	-	-	פקדונות בנקאיים
	-	8,975	-	ניירות ערך סחירים
	-	10,956	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
נובע מיתרת פיקדונות רזרבה משועבדים בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.	2,339	2,918	2,768	מזומנים מוגבלים
	2,656	2,435	2,458	חייבים אחרים
בעיקר בגין מימוש האופציה בעסקת דלק, מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	693,835	170,545	738,422	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו	78,250	72,815	77,627	נדל"ן להשקעה
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	51,204	22	50,019	רכוש קבוע
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	15,981	522	15,541	נכסי זכות שימוש
נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.	-	-	157	נכס מס נדחה
נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.	3,650	1,501	3,790	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	868,121	459,356	968,040	סה"כ

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2020	31 במרץ		
		2020	2021	
התחייבויות				
הירידה נובעת בעיקר מפרעון הלוואות בנקאיות במגזר האנרגיה הירוקה.	5,666	1,631	3,217	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
	62,260	-	41,370	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה.	48	4,884	41	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.	3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
חובות שוטפים	199	317	295	ספקים ונותני שירותים
נובע בעיקר מפירעון ריבית לשלם בגין אג"ח ב' בינואר 2021 ותשלום התמורה הנדחית בעסקת דלק.	42,882	3,718	2,966	זכאים ויתרות זכות
	2,110	304	2,038	התחייבויות בגין חכירה
יתרת השותף בנכס ברמשייד.	551	427	472	צדדים קשורים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	57,479	57,295	54,311	אגרות חוב סדרה ב'
נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה.	53	6,882	52	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פרעונות במהלך התקופה.	46,222	35,889	148,232	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
נובע מפרעון הלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוס.	49,220	-	45,331	הלוואה לזמן ארוך מאחר
	8,449	3,486	8,238	התחייבות מיסים נדחים
הקיטון נובע מהפחתה שוטפת בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 16.	14,474	232	14,190	התחייבויות בגין חכירה
	292,853	118,305	323,993	סה"כ
הון				
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	234,305	186,429	253,560	הון מניות רגילות
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	203,174	158,616	234,415	כתבי אופציה, פרמיה וקרנות הון אחרות
ראו הסברים ברווח והפסד.	157,545	16,217	178,428	יתרת רווח
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(20,482)	(22,504)	(23,080)	קרן מהפרשי תרגום
נובע מהמרת אגרות חוב להמרה במהלך התקופה.	10	1,679	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
	574,552	340,437	643,331	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	716	614	716	זכויות שאינן מקנות שליטה

	575,268	341,051	644,047	סה"כ הון
	868,121	459,356	968,040	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 31 במרץ 2020 ו-31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול רבעון 31.3.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	
	4,760	1,154	1,193	הכנסות מדמי שכירות
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה.	6,577	-	1,987	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר מרווחי חברות כלולות לתקופה.	59,018	1,701	13,044	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מרווח הזדמנותי בעסקת דלק.	93,000	-	13,949	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	2,225	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

	319	-	-	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
נובע מגידול בהלוואות שהועמדו לחברות בנות.	7,801	1,403	1,981	הכנסות מימון אחרות
	61	41	-	הכנסות אחרות
	<u>173,761</u>	<u>4,299</u>	<u>32,154</u>	סה"כ הכנסות
נובע מעלויות שיפוץ והשבחת נכסים.	(1,042)	(245)	(273)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ.	(4,814)	-	(1,766)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
שנה קודמת נובע מהוצאות הקשורות לרכישת חברות מוחזקות ונכסים בחברת בת.	(4,005)	(119)	-	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
השינויים בעיקר מגידול ביעוץ מקצועי ושכר מנהלים.	(12,126)	(1,896)	(2,855)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(1,035)	-	(589)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	-	(1,003)	-	הוצאות מימון בגין שערך ניירות

ערך סחירים				
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(5,821)	(6,890)	-
הוצאות מימון אחרות	נובע בעיקר מהוצאות מימון במגזר האנרגיה עקב רכישת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ומלקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג' כחלק מעסקאות דלק ולוסי.	(8,401)	(1,747)	(3,208)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות	נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(1,639)	(52)	(2,600)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה	תקופות קודמות נובע בעיקר מעלויות רכישה של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות.	(1,224)	(579)	-
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		-	(569)	(251)
הוצאות אחרות		(23)	-	-
סה"כ הוצאות		(40,130)	(13,100)	(11,542)
רווח (הפסד)		133,631	(8,801)	20,612

				לפני מסים על ההכנסה
	(950)	52	271	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	<u>132,681</u>	<u>(8,749)</u>	<u>20,883</u>	רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה		שנת 2021		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021		
43,419	7,939	11,827		הכנסות
-	-	-		
43,419	7,939	11,827		
-	-	-		עלויות
13,513	3,239	4,024		
13,513	3,239	4,024		
29,906	4,700	7,803		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 2021		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021		
7,267	-	2,179		הכנסות
-	-	-		
7,267	-	2,179		
3,572	-	721		עלויות
-	-	-		

3,572	-	721	סך הכל עלויות מיוחדות	
3,695	-	1,457		רווח גולמי

(*) כאמור בסעיף 1.1.3 (ב) בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 13.5.2020, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק של להב אנרגיה (כהגדרתה 1.1 (ב) לעיל) וחברות הבת של להב אנרגיה, ובכך שבה לפעול בתחום פעילות זה. לפיכך, הנתונים המוצגים לעיל ביחס לשנת 2020 הינם החל מיום 13.5.2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 (ב) לפרק א' לעיל.

(**) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה. (***) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16 לראשונה.

(ג) תחום מוצרי הדלק בישראל (*) ()**

נתוני השוואה		שנת 2021		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021		
154,700	-	258,714	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
154,700	-	258,714	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
117,366	-	239,703	משתנות (**)	
117,366	-	239,703	סך הכל עלויות מיוחדות	
37,334	-	19,011		רווח גולמי

(*) כאמור בסעיף 1.1 (ג) לעיל ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק. (***) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.

1.6 נזילות

1.6.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021
18,979	188,667	77,258

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,768 אלפי ש"ח ליום 31.3.2021, סך של כ- 2,918 אלפי ש"ח ליום 31.3.2020 וסך של כ- 2,339 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020.
(**) לא כולל מזומנים בנאמנות בסך של כ- 10,956 אלפי ש"ח ליום 31.3.2020.

1.6.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	
ראה רווח והפסד.	(9,573)	(3,042)	(5,049)	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה.	(340,493)	3,006	(57,846)	פעילות השקעה
בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	353,726	173,270	121,311	פעילות מימון

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31 במרץ 2021, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ- 77,258 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,768 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הנפקה בדרך של זכויות שהשלימה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71,399 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.3 לדוח רבעוני זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה פרטית לילין לפידות, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 25,000 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.5 לדוח רבעוני זה לעיל.

לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו **נספח א'** לדוח זה.

1.8 תכניות רכישה של ניירות ערך

נכון לדוח רבעוני זה, לחברה אין תכנית רכישה עצמית בתוקף.

1.9 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

1.10 סימני אזהרה

1.10.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31.3.2021, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ- 77,258 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי. כמו כן, יצוין כי לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.3.2021.

1.10.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 27.5.2021 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.10.4 להלן.

- 1.10.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.
- 1.10.4 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה:
- לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים 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 הדוחות, העומדת על סך של כ- 81 מיליון ש"ח, ובנוסף לכך בשל כך שבמבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה תקבולים שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות נרשמות 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 (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב) הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 2.1 פריטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה
- האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר שלמה פדידה, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפריטים 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 בפיקדונות 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.
- לפריטים 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 סולידית בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, 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, מתכניותיה 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 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

2.6 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3. חלק שלישי - ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית; דירקטורים בלתי תלויים; מבקר פנימי; רואה חשבון מבקר; תרומות; דיווח פיננסי

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי ביחס לאמור בסעיף 2 לפרק ב' בדוח התקופתי.

3.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

3.3 הערכות שווי

בעקבות רכישת ההחזקות בדלק ישראל, נדרשה החברה לבצע עבור דוחותיה הכספיים עבודת הקצאה של עלות צירוף עסקים ("PPA").

במסגרת הדוח התקופתי, פרסמה החברה PPA ארעי, כאשר עבודת ה-PPA הסופית מצורפת כנספח לדוח זה.

להלן נתונים בקשר עם עבודת ה-PPA לפי תקנה 8(ב) לתקנות דוחות תקופתיים:

<p>בחינה והערכת שווי של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים במסגרת עסקה לרכישת 35% מהון המניות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ והקצאה ארעית של עלות הרכישה.</p>	<p>זיהוי נושא ההערכה:</p>
<p>26 באוקטובר 2020 (מועד צירוף העסקים).</p>	<p>עיתוי ההערכה:</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:</p>

<p>עלות צירוף העסקים: כ-262.2 מיליון ש"ח; רווח מרכישה הזדמנותית: כ-93.6 מיליון ש"ח.</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:</p>
<p>ג"י.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ, חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ.</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיוניו:</p>
<p>ג"י.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות מובילה בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי.</p> <p>העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. איתן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.</p>	<p>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים:</p>
<p>לחברה המעריכה אין עניין אישי ו/או תלות במזמין ההערכה למעט העובדה שקיבלה שכר טרחה עבור ביצוע העבודה, אשר אינו מותנה בתוצאות העבודה.</p>	<p>תלות במזמין ההערכה:</p>
<p>ככל שתחויב החברה המעריכה בפס"ד חלוט לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר להערכת השווי, תשלם החברה לחברה המעריכה את הסכום בו תחויב החברה המעריכה בניכוי סך התמורה עבור ביצוע הערכת השווי פי 3.</p>	<p>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</p>
<p>הקצאת עלות הרכישה נעשתה בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" וכן תקן חשבונאות בינלאומי IAS 38 העוסק בנכסים בלתי מוחשיים. צירוף העסקים טופל באמצעות יישום שיטת הרכישה - הכרה בנכסים ובהתחייבויות הניתנים לזיהוי בגוף הנרכש לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, וכן חישוב המוניטיף/הרווח כערך שיורי הנובע מההפרש שבין עלות הרכישה לבין שוויים ההוגן של כלל הנכסים (מוחשיים ובלתי מוחשיים) הנרכשים, בניכוי שוויין ההוגן של ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות.</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • נכסי הנדל"ן שנרכשו וכן הציודים באתרים שנרכשו הוערכו על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים (תחנות דלק וחנויות נוחות הוערכו תוך שימוש בגישת ההכנסות, גישת השוק - השוואה של מחירי מכירה וגישת העלות; חלקות ריקות הוערכו תוך שימוש בגישת השוק - השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים) • שוויים של קשרי הלקוחות במגזר תחנות התדלוק ובמגזר השיווק הישיר נאמדו באמצעות גישת היוון הרווחים העודפים. שיעור ההיוון ששימש בהערכת השווי נאמד בכ-10%, על בסיס 	<p>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</p>

שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (8%) ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ- 2%.

• שווי המותגים "דלק" ו-"מנטה ג'וי" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים. שיעור ההיוון ששימש בהערכת השווי נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (8%) ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ- 2%.

• שווי נכסי זכויות שימוש בגין חכירות נאמד על בסיס הפער בין תשלומי השכירות בהסכמי השכירות של תחנות בהפעלה לבין דמי שכירות בתנאי שוק נוכחיים תוך שימוש בשיעור היוון בתאם למח"מ ולמטבע החכירה.

3.4 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

חווה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 27 במאי, 2021

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב אגרות חוב קיימות

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

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)	58,324,500
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	500 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	57,551 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	63,100 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 או המרה כפויה	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 בלוחסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone. 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 6.7.5.10 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפרעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר).

<p>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>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Langen, אשר נכון למועד דוח זה, מהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen.</p> <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הדבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.</p> <p>ראו סעיף 1.2.7 לעיל.</p>	
	דירוג
כן	מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)
<p>הון עצמי מינימלי</p> <p>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</p> <p>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%.</p> <p>NOI מתואם מינימלי</p> <p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ₪ (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.</p> <p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p> <p>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 ₪ 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% ;</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	אמות מידה פיננסיות
<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>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
<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>	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 31.3.2021 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2020
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 31.3.2021 ו- 31.12.2020 הסתכם לכ - 643 מיליון ש"ח וכ- 575 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.3.2021 ו- 31.12.2020 הסתכם לכ - 66.4% ו- 66% בהתאמה.

<p>ה- NOI לימים 31.3.2021 ו- 31.12.2020 הסכם לכ- 266 מיליון ₪ ו- 260 מיליון ש"ח בהתאמה.</p>	<p>ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים</p>
--	--

- 1.3 גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות – אגרות החוב (סדרה ב') אינן ניתנות להמרה.
- 1.4 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.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח ביניים מאוחד על המצב הכספי
5-6	תמצית דוח ביניים מאוחד על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
7-9	תמצית דוח ביניים מאוחד על השינויים בהון
10-11	תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים
12-22	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 תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 311 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 8 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת 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 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, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
27 במאי, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
18,979	188,667	77,258	מזומנים ושווי מזומנים
1,227	-	-	פקדונות בנקאיים
-	10,956	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
-	8,975	-	ניירות ערך סחירים
2,656	2,435	2,458	חייבים ויתרות חובה
22,862	211,033	79,716	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,339	2,918	2,768	מזומנים מוגבלים
3,650	1,501	3,790	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
693,835	170,545	738,422	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
78,250	72,815	77,627	השווי המאזני (באור 4)
51,204	22	50,019	נדליין להשקעה
-	-	157	רכוש קבוע
15,981	522	15,541	נכס מס נדחה
			נכסי זכות שימוש
845,259	248,323	888,324	סה"כ נכסים לא שוטפים
868,121	459,356	968,040	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
62,260	-	41,370	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,666	1,631	3,217	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	4,884	41	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
199	317	295	ספקים ונותני שירותים
42,882	3,718	2,966	זכאים ויתרות זכות
2,110	304	2,038	התחייבויות בגין חכירה
116,405	14,094	53,167	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
551	427	472	צדדים קשורים
57,479	57,295	54,311	אגרות חוב
53	6,882	52	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
46,222	35,889	148,232	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	-	45,331	הלוואה לזמן ארוך מאחר
8,449	3,486	8,238	התחייבויות מיסים נדחים
14,474	232	14,190	התחייבויות בגין חכירה
176,448	104,211	270,826	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
292,853	118,305	323,993	סה"כ התחייבויות
			הון
234,305	186,429	253,560	הון מניות
203,174	158,616	234,415	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(20,482)	(22,504)	(23,080)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
10	1,679	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	16,217	178,428	יתרת רווח
574,552	340,437	643,331	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
716	614	716	זכויות שאינן מקנות שליטה
575,268	341,051	644,047	סה"כ הון
868,121	459,356	968,040	סה"כ התחייבויות והון

27 במאי, 2021

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
סמנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

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 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

הכנסות

4,760	1,154	1,193	הכנסות מדמי שכירות
6,577	-	1,987	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
59,018	1,701	13,044	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
93,000	-	13,949	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,225	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
319	-	-	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
7,801	1,403	1,981	הכנסות מימון אחרות
61	41	-	הכנסות אחרות
173,761	4,299	32,154	סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות

(1,042)	(245)	(273)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(4,814)	-	(1,766)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(1,639)	(52)	(2,600)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,224)	(579)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,005)	(119)	-	הנובעים מעלויות עסקה
-	(569)	(251)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(12,126)	(1,896)	(2,855)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,035)	-	(589)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,003)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(5,821)	(6,890)	-	הוצאות מימון בגין שיעור ניירות ערך סחירים
(8,401)	(1,747)	(3,208)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(23)	-	-	הוצאות מימון אחרות
(40,130)	(13,100)	(11,542)	הוצאות אחרות
133,631	(8,801)	20,612	סה"כ הוצאות ועלויות

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

(950)	52	271	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
132,681	(8,749)	20,883	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר

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

תמצית דוח ביניים מאוחד על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
132,681	(8,749)	20,883	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר
			פריטי רווח (הפסד) כולל שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:
3,027	1,143	(2,558)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
115	(23)	(40)	
-	-	358	
3,142	1,120	(2,240)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
135,823	(7,629)	18,643	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
			רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:
132,603	(8,725)	20,883	בעלים של החברה
78	(24)	-	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
132,681	(8,749)	20,883	סך הכל רווח (הפסד) נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
135,745	(7,605)	18,643	בעלים של החברה
78	(24)	-	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
135,823	(7,629)	18,643	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
0.813	(*) (0.061)	0.089	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
0.785	(*) (0.061)	0.089	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
163,203	(*) 142,038	234,116	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
170,096	(*) 142,038	234,116	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

(*) תואם למפרע בגין מרכיב הטבה בהנפקת זכויות למניות - ראה גם באור 6(4).

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				פרמיה על מניות וקרנות הון		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	הון אחרות	הון מניות		
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	
20,883	-	20,883	20,883	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה	
(2,240)	-	(2,240)	-	-	(2,598)	358	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	
18,643	-	18,643	20,883	-	(2,598)	358	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה	
15	-	15	-	(2)	-	9	8	המרת אגרות חוב להמרה	
24,700	-	24,700	-	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית	
589	-	589	-	-	-	589	-	תשלומים מבוססי מניות	
24,832	-	24,832	-	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות	
644,047	716	643,331	178,428	8	(23,080)	234,415	253,560	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)	

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

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 אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(8,749)	(24)	(8,725)	(8,725)	-	-	-	-	הפסד נקי לתקופה
1,120	-	1,120	-	-	1,120	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(7,629)	(24)	(7,605)	(8,725)	-	1,120	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
13,633	-	13,633	-	(1,920)	-	6,700	8,853	המרת אגרות חוב להמרה
3,887	-	3,887	-	-	-	1,296	2,591	מימוש אופציות לעובדים
173,194	-	173,194	-	-	-	86,448	86,746	מימוש זכויות למניות
341,051	614	340,437	16,217	1,679	(22,504)	158,616	186,429	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

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

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 אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
								יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
132,681	78	132,603	132,603	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
3,142	-	3,142	-	-	3,142	-	-	רווח כולל אחר לשנה
135,823	78	135,745	132,603	-	3,142	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
25,683	-	25,683	-	(3,525)	-	11,699	17,509	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(64)	-	64	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
5,053	-	5,053	-	-	-	1,499	3,554	מימוש אופציות לעובדים
1,035	-	1,035	-	-	-	1,035	-	תשלומים מבוססי מניות
30,000	-	30,000	-	-	-	15,000	15,000	הנפקה פרטית
219,708	-	219,708	-	-	-	109,705	110,003	מימוש זכויות למניות
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
132,681	(8,749)	20,883	רווח (הפסד) נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(56,155)	(1,070)	(10,444)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(93,000)	-	(13,949)	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,035	-	589	תשלומים מבוססי מניות
950	(52)	(271)	מיסים על ההכנסה
2,674	7,156	(665)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(2,225)	569	251	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(319)	-	-	רווח הון מימוש נכסים פיננסיים
-	1,003	-	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,236	1	1,628	פחת והפחתות
(142,804)	7,607	(22,861)	
(712)	(9)	(57)	מיסים ששולמו במזומן
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
578	(2,112)	(3,269)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
684	221	255	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,262	(1,891)	(3,014)	
(9,573)	(3,042)	(5,049)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
(36,451)	-	-	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')
(291,224)	(91)	(75,000)	תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה גם באור 6(3)).
-	-	8,103	החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(155,257)	-	(165)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
121,788	1,111	8,862	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24,804	12,540	798	ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
(9,978)	(9,978)	-	השקעה בניירות ערך סחירים
10,297	-	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
(2,368)	(569)	(251)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(2,104)	(7)	(193)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(340,493)	3,006	(57,846)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

1,166	-	-	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
3,887	3,887	-	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
249,708	173,194	49,532	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
150,643	-	-	קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
(105,576)	-	(3,408)	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
62,260	-	39,110	גידול (קישון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,402)	(81)	(514)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
(476)	-	-	פירעון אגרות חוב להמרה
(3,240)	(3,240)	(3,240)	פירעון אגרות חוב
777	768	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(266)	(37)	-	החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,578	195	55,623	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5,333)	(1,416)	(15,792)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

353,726	173,270	121,311	
3,660	173,234	58,416	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(6,921)	(6,807)	(137)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
22,240	22,240	18,979	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,979	188,667	77,258	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

5,509	2,068	2,730	ריבית ששולמה
259	178	-	ריבית שהתקבלה

נספח ב' - פעילות מהותית שאינה במזומן

25,683	13,633	15	המרת אגרות חוב להמרה
37,500	-	-	תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

נספח ג' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה

4,004	-	-	נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:
70,785	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(262)	-	-	רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים
(4,572)	-	-	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(16,977)	-	-	עתודה למיסים נדחים
(16,527)	-	-	התחייבויות בגין חכירה
			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 31 במרץ, 2021 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן מניב; (2) אנרגיה מתחדשת; (3) מוצרי הדלק בישראל.

החל מיום 10 בפברואר, 2020 בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

לעניין השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה, ראה באור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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 שעלויות 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריביות משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריביות האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

החל מתאריך 1 בינואר, 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

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

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3 - מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בשלושה 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 וחברה כלולה, וזאת החל מיום 13 במאי 2020, מועד בו הושלמה עסקה לרכישת מספר חברות בתחום האנרגיה המתחדשת.
 3. תחום מוצרי הדלק בישראל - ביום 27 באוקטובר, 2020 הושלמה עסקה לרכישת שליטה משותפת בחברת הדלק הישראלית בע"מ והחל ממועד זה פועלת החברה במכירת ואספקת דלקים, בניהול ותפעול תחנות תדלוק, הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק, וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות.
- המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 26, 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 המיחסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, (בלתי מבוקר):

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת
	א ל פ י ש " ח			
3,180	(271,104)	258,714	13,391	2,179
14,757	(10,835)	21,894	4,364	(666)
(2,831)				
(1,758)				
10,444	-	7,945	2,360	139
20,612				

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטתה שווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	אנרגיה מתחדשת	
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, (בלתי מבוקר):
1,195	(6,744)	7,939	-	הכנסות המגזר
942	(1,187)	2,129	-	רווחי המגזר
(1,653)				הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(9,201)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
1,070	-	1,070	-	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
41				הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
(8,801)				הפסד לפני מיסים על ההכנסה

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)
11,398	(193,988)	154,700	43,419	7,267	הכנסות המגזר
100,151	(58,971)	96,033	60,874	2,215	רווחי המגזר
(10,979)					הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(11,734)					הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
56,155	-	3,033	52,900	222	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, נטו
38					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
133,631					רווח לפני מיסים על ההכנסה

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

(א) כללי

1. החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את הדוחות הכספיים התמציתיים לתקופות הביניים של חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, חברה מהותית בשליטה משותפת (40%), ואת הדוחות הכספיים של החברה הכלולה (50%) Langen ושל חברת הבת (100%) Malone, המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. המידע הפיננסי המתומצת על המצב הכספי של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ג) להלן מבוסס על שער החליפין של האירו לסוף התקופה הרלוונטית.
3. המידע הפיננסי המתומצת על תוצאות הפעילות של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ד) להלן מבוסס על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
4. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 31 במרץ 2021 הינו 3.9127 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %

(0.8)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021
0.57	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020
1.70	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,201	676	1,266	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
562,380	85,244	614,717	
563,581	85,920	615,983	
130,254	84,625	122,439	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
693,835	170,545	738,422	

(ג) תנועה בחשבונות ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
84,256	84,256	563,581	יתרת פתיחה
328,724	91	37,500	השקעות במהלך התקופה החזרי השקעה במהלך התקופה רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר
-	-	(8,103)	
56,155	1,070	10,444	
93,000	-	13,949	
1,446	503	(1,388)	
563,581	85,920	615,983	יתרת סגירה

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

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים
		אלפי ש"ח		

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

827,000	1,380,000	1,753,000	1,168,000	40%	דלק ישראל
---------	-----------	-----------	-----------	-----	-----------

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

עסקאות משותפות

61,810	4,861	62,101	53,042	75%	NEMO
888,000	2,020,000	1,723,000	1,877,000	35%	דלק ישראל

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח	הכנסות
		אלפי ש"ח	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

22,000	1,000	21,000	663,000	דלק ישראל
--------	-------	--------	---------	-----------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

עסקאות משותפות

29,031	-	29,031	7,507	NEMO
8,667	-	8,667	442,000	דלק ישראל (1)

(1) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 מתייחס לתקופה שמיום 26 באוקטובר, 2020 (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31 בדצמבר, 2020.

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

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ

בהמשך לאמור בבאור 9(ב)4 לדוחות השנתיים המאוחדים, בחודש מאי 2021 הושלמה עבודת ה-PPA. בעקבות השלמת עבודת ה-PPA הוכר רווח הזדמנותי נוסף בסך של 0.6 מיליוני ש"ח בגין שנת 2020. מחוסר מהותיות הרווח האמור הוכר בתקופה הנוכחית ולא כהתאמה מחדש של מספרי השוואה. בנוסף, עקב רכישת 5% נוספים ממניות דלק בתקופת הדוח (ראה גם באור 6(3)), ובהתבסס על השווי ההוגן של ההשקעה שנקבע בעבודת ה-PPA הסופית, הוכר רווח הזדמנותי נוסף ברבעון בסך של 13.4 מיליוני ש"ח. להלן ייחוס השווי הסופי של עבודת ה-PPA, ממנו נגזר הרווח ההזדמנותי שהוכר בשנת 2020 ובתקופת הדוח:

• השווי ההוגן של תמורת הרכישה

מיליוני ש"ח	
300	מזומן

• השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במועד הרכישה (100%)

מיליוני ש"ח	
678	הון מיוחס לבעלי מניות חברת דלק ישראל לאחר התאמות (100%)

שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים:

176	השקעות והלוואות לחברות כלולות
65	נכסי זכות שימוש
271	רכוש קבוע, נטו
75	התחייבויות בגין חכירה
5	אשראי מתאגידי בנקאיים
(136)	עתודה למס
(23)	ביטול נכסים בלתי מוחשיים קודמים
433	

נכסים בלתי מוחשיים:

16	קשרי לקוחות דלקנים
25	קשרי לקוחות שיווק ישיר
48	מותג - דלק
22	מותג - מנטה / ג'ו
(25)	עתודה למס
86	

סה"כ הון עצמי נרכש לאחר התאמות (100%) 1,197

חלקה של החברה בהון העצמי הנרכש לאחר התאמות (40%) 479

בניכוי - ירידת ערך השקעה (*) (72)

סה"כ שווי הוגן של ההשקעה למועד הרכישה 407

• ההפרש - רווח חד פעמי מצטבר מרכישה במחיר הזדמנותי ()**

107

(*) ירידת ערך ההשקעה נובעת מהפער בין ההון העצמי הנרכש לאחר התאמות, כמפורט לעיל, לבין השווי ההוגן של ההון העצמי, שחושב באמצעות שיטת היוון תזרים המזומנים (DCF), שנאמד בסך של כ-1,017 מיליוני ש"ח בהתבסס על שיעור היוון של 8% וצמיחה פרמנטית של 0.5%.

(**) סך של 93 מיליוני ש"ח הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, סך של 13.4 מיליוני ש"ח הוכר כרווח הזדמנותי בתקופת הדוח בעקבות רכישת 5% נוספים ממניות דלק וסך של 0.6 מיליוני ש"ח הוכר כרווח הזדמנותי בתקופת הדוח בעקבות השלמת עבודת ה-PPA.

לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה בחברת דלק ישראל, ראה באורים 6(6) ו- 6(8) להלן.

באור 5 - 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, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ			
2020	ערך בספרים	2020	2021	2020	2021
שווי שוק (*)	שווי שוק (*)	שווי שוק (*)	שווי שוק (*)	ערך בספרים	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
219	102	20,232	173	12,069	95
אגרות חוב ניתנות להמרה (**)					
66,798	62,087	60,321	62,944	61,071	58,051
אגרות חוב סדרה ב' (**)					

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על ציטוט מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן). הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לתשלום למועד הדוח.

(**) כולל ריבית לשלם.

(2) היררכיית שווי הוגן

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לתאריכי הדוח על המצב הכספי כוללים ניירות ערך סחירים ונגזר פיננסי בגין אופציה למניות בחברה אחרת, מכשירים אלה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים ברמה 1 ו- 3 בהתאמה בהיררכיית השווי ההוגן.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נקבע בתקופת הדיווח באמצעות תחשיב של מחלקת הכספים בחברה, בהתבסס בעיקר על שינויים בתחזיות להתממשות התשלומים ושינויים בפרמטרים נצפים ששימשו בחישוב. כל התחשיבים וההערכות מובאות לבחינה של סמנכ"ל הכספים, ושינויים מהותיים בהם נידונים בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 11 בינואר, 2021 לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 6,812,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לילין - לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ ("ילין קרנות נאמנות"), ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ ("ילין קופות גמל"), וביחד עם ילין קרנות נאמנות: "ילין לפידות", ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג - מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח שנתקבלה בתקופת הדוח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

2. בתחילת חודש ינואר 2021, חברת הלב אנרגיה ירוקה נטלה הלוואה בנקאית בסך של 39 מיליוני ש"ח ששימשה בין היתר לפרעון האשראי של החברות המוחזקות שלה. להלן תנאי ההלוואה:

הלווה	הגורם המלווה	סכום ההלוואה/המסגרת (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	בטוחות
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	39,000	ההלוואה הועמדה בשלב ראשון לזמן קצר - און קול, ואולם בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרם קבלת לפחות 50% מהמחאות הזכות לטובת הבנק חתומות על ידי חח"י, האשראי יועבר ויועמד כאשראי לזמן ארוך עד ליום 31/12/30.	בהלוואה לזמן ארוך - פריים + 1.7%	<p>יחס כיסוי שלא יפחת מ- 110% שייבחן מידי שנה, ככל ויחס הכיסוי יהיה נמוך 125% שיעור הריבית כפי שיחא אותה עת יעלה ב- 0.5% נוספים עד שיחס הכיסוי יחזור להיות לפחות 125%.</p> <p>התחייבות כי בחברות הבנות הנוכחיות בקבוצת האנרגיה, לא יעלה סך האשראי (כפי שהוגדר בהסכם המימון) בכל עת על 2 מיליוני ש"ח, לא כולל האשראי שבחברת מיה סול.</p>	<ul style="list-style-type: none"> שעבוד צף - על כל נכסיה מכל מין וסוג שהוא של הלווה. בשעבוד נקבע כי אינו חל על חברות בנות שיוקמו לאחר מועד המימון מחדש. ללא חברת מיה סול. שעבוד חשבונות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות. שעבוד של הון המניות של החברות הבנות. שעבוד על זכויות של הלווה והחברות הבנות על פי הסכמים עם חח"י. שעבוד צף על כל נכסיהן של החברות הבנות מכל מין וסוג שהוא. ערבות של החברה מוגבלת לסכום של 2.6 מיליוני ש"ח. שעבוד פקדון רזרבה על סך 1.1 מיליוני ש"ח.

3. בהמשך לאמור בבאור 9(ב)4) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020 לגבי עסקת דלק, ביום 15 בפברואר, 2021 שולמה יתרת התמורה הנדחית בסך של 37.5 מיליוני ש"ח ובנוסף, הגיעו הצדדים לעסקה להסכמה, לפיה, בין היתר, הועברה האופציה במלואה לחברה, אשר רשאית לממשה בעצמה, גם ללא הכנסת בעל מניות נוסף אחר לדלק ישראל כמפורט בבאור האמור. כמו כן, באותו מועד מסרה החברה לדלק פטרוליום הודעת מימוש ביחס ל- 189,068 מניות מתוך מניות האופציה, אשר מהוות 1.666% מהונה המונפק של דלק ישראל. ביום 18 בפברואר, 2021 שילמה החברה לדלק פטרוליום את התמורה בגין מניות האופציה הנרכשות בסך של כ-12.5 מיליוני ש"ח וקיבלה לידיה את מניות האופציה הנרכשות. ביום 24 במרץ, 2021 השלימה החברה את רכישת יתרת מניות האופציה, המהווה 3.334% מהונה המונפק והנפרע של דלק, בתמורה לסך של כ- 25 מיליוני ש"ח.

משכך, החל מיום 24 במרץ, 2021 גדל חלקה של החברה בהון המניות המונפק של דלק ישראל, אשר מוחזק כעת כדלקמן: החברה - 40%; ב.ג.מ - 35%; דלק פטרוליום - 25%.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

4. כאמור בבאור 18(א)10 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, ביום 25 בדצמבר, 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת זכויות, באופן שכל מחזיק ב- 49 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 9 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 6 בינואר, 2021 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71,399 אלפי ש"ח (עד ליום 31 בדצמבר, 2020 גייסה החברה סך של 46,513 אלפי ש"ח והיתרה בתקופת הדוח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ- 11.46% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

5. בימים 18 בפברואר, 2021 ו- 24 במרץ, 2021 נטלה החברה הלוואות בנקאיות לזמן קצר בסך של 42.2 מיליוני ש"ח ו- 13 מיליוני ש"ח בהתאמה וזאת בנוסף להלוואה לזמן קצר של 60 מיליוני ש"ח שנלקחה אשתקד. ביום 31 במרץ, 2021 הומרה יתרת ההלוואות לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך בסך של 115.2 מיליוני ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של 16 חודשים ונושאת ריבית משתנה של ריבית הפריים בתוספת 0.92% (2.52% ליום 31 במרץ, 2021). קרן ההלוואה תיפרע במלואה בסוף התקופה ביום 31 ביולי, 2022 ותשלומי הריבית ישולמו בתדירות רבעונית. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח או הפסד.

6. ביום 22 בפברואר, 2021 השלימה דלק ישראל את עסקת מכירת תחנות הכוח שבבעלותה. במסגרת השלמת העסקה כאמור, קיבלה דלק ישראל, במועד ההשלמה, סך של 297 מיליוני ש"ח (לאחר התאמות תמורה), כאשר נותר לה לקבל סך נוסף של 60 מיליוני ש"ח אשר עתיד להתקבל בתוך כ-8 וחצי חודשים ממועד ההשלמה.

7. לאחר תאריך הדוח, ביום 25 באפריל, 2021 נחתם הסכם בין החברה, חברת הבת להב אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן: "להב אנרגיה") ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (להלן: "נוקד" ו"ההסכם", בהתאמה), שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמנייתיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הנפקת להב אנרגיה"), כנגד השקעת סכום של 25 מיליוני ש"ח (להלן: "סכום האופציה"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליוני ש"ח בכפוף להתאמות שונות (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד), תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקותיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנ"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם. יצוין כי סכום האופציה הועבר במלואו לחברה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים. עוד יצוין כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בפרקי זמן ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה, הכל בתנאים ובאופן המפורטים בדוח בהסכם.

8. לאחר השלמת עסקת רכישת השליטה בחברת דלק על ידי החברה וב.ג.מ. פנתה חברת דלק לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ולביצוע העברת נכסי נדלן בבעלותה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

פיצול הנכסים יבוצע באופן אופקי לחברה אחות (להלן "החברה הקולטת") אשר הוקמה באופן ייעודי לצורך קליטת הפעילות.

במסגרת הפיצול יועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, יועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

לאחר השלמת הפיצול תשכור חברת דלק מהחברה הקולטת, לזמן ארוך, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן הרגיל בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וזאת בהתאם למחיר השוק במהלך העסקים הרגיל.

ביום 22 בפברואר, 2021 התקבלה במשרדי דלק, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מה- 31 במרץ, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן אל ולתוך החברה הקולטת.

ביום 16 במרץ, 2021 חתמה חברת דלק על הסכם הפיצול עם החברה הקולטת, נבנה מנגנון התחשבות בגין דמי השכירות, אשר נקבעו בהתאם לתנאי שוק.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. (המשך)

הקמת חברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים")

בהמשך לאמור לעיל, חברת דלק נכסים, הינה חברה שהוקמה ב- 14 באפריל, 2021 ואשר מנייתה מוחזקת באופן זהה לאופן אחזקת המניות ב"דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") קרי - 40% מהון המניות מוחזק על ידי החברה, 35% מהון המניות מוחזק על ידי ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ") ו- 25% מהון המניות מוחזק על ידי קבוצת דלק (כמו דלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וב.ג.מ). דלק נכסים הוקמה במסגרת מהלך של "פיצול", מכוחו החל מיום 31 במרץ, 2021 הועברו מרבית אחזקותיה של דלק ישראל במקרקעין בישראל לידי דלק נכסים, וכן הועברו אליה חלק מחובות דלק ישראל. דלק נכסים תשכיר את תחנות הדלק שהועברו אליה לדלק ישראל (לבד או יחד עם שותפים) לזמן ארוך בתנאים שנקבעו בין הצדדים. דלק נכסים הוקמה במטרה למקד את הטיפול בפיתוח וייזום של פרויקטים נדל"ניים על המקרקעין שהיו בבעלות דלק ישראל) והועברו כאמור לדלק נכסים, (המקרקעין של תחנות דלק בהן פועלת דלק ישראל, במקרקעין נוספים ככל שתמצא לנכון).

התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

לאחר תאריך הדוח, ביום 14 באפריל, 2021 נחתם הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאתר הזדמנויות לשינוי ייעוד במקרקעין בתחנות דלק, מייעודם הנוכחי למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ו/או משרדים, ותציע לאזורים לחבור אליה לצורך הקמת פרויקט שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים שווים (50%-50%). תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשותף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות.

התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

לאחר תאריך הדוח, ביום 19 באפריל, 2021 בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים וכפרויקט הראשון אותו עתידים להקים הצדדים יחד מכוח ההסכם הנ"ל, התקשרו דלק נכסים ואזורים בהסכם עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים" ו- "הסכם המכר", בהתאמה), לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) בהם מופעלת תחנת דלק ע"י דלק ישראל, ושטחי מסחר נוספים מושכרים לצדדים שלישיים (בסעיף זה: "הזכויות הנרכשות" או "המקרקעין הנרכשים", לפי העניין), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"), אשר ישולם על ידי דלק נכסים ואזורים בחלקים שווים (בסעיף זה: "פרויקט פת"). בנוסף, הוסכם במסגרת הסכם המכר, כי דלק נכסים ואזורים ישלמו לרשות מקרקעי ישראל סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצורה מע"מ כדין, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. תמורת השדרוג הנ"ל שולמה על ידי דלק נכסים ואזורים ישירות לרשות מקרקעי ישראל במועד חתימת הסכם המכר. דמי השכירות השנתיים הקבועים המשולמים בגין הפעלת תחנת הדלק והשטחים המסחריים האחרים במקרקעין, הינם כ- 8.3 מיליוני ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם המכר חלקם ישולמו לרוכשות אך ורק החל מינואר 2022. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ, 2021

לכבוד :

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

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד ביניים לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 311 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 8 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא 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 מבידור, 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 לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
27 במאי, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

11,389	186,205	56,965
-	10,956	-
	8,975	-
1,098	3,408	1,241

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים מוגבלים

ניירות ערך סחירים

חייבים ויתרות חובה

12,487	209,544	58,206
--------	---------	---------------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,668	2,918	1,668
1,295	1,264	1,303
774,258	207,076	805,240
331	544	258

מזומנים מוגבלים

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

777,552	211,802	808,469
---------	---------	----------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

790,039	421,346	866,675
---------	---------	----------------

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

60,260	-	-	הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,500	-	1,500	חלויית שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויית שוטפות של אגרות חוב
48	4,884	41	חלויית שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
41,866	3,869	2,294	זכאים ויתרות זכות
321	304	250	התחייבויות בגין חכירה
107,235	12,297	7,325	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

57,479	57,295	54,311	אגרות חוב
53	6,882	52	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
1,500	4,125	116,325	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	-	45,331	הלוואה לזמן ארוך מאחר
-	78	-	התחייבות מסים נדחים
-	232	-	התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

108,252	68,612	216,019
215,487	80,909	223,344

סה"כ התחייבויות

הון

234,305	186,429	253,560	הון מניות
203,174	158,616	234,415	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(20,482)	(22,504)	(23,080)	קרן תרגום של פעילות חוץ
10	1,679	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	16,217	178,428	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

574,552	340,437	643,331
790,039	421,346	866,675

סה"כ התחייבויות והון

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 במאי, 2021.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(16,105)	(1,653)	(3,090)	הוצאות הנהלה וכלליות
93,050	41	13,949	הכנסות אחרות, נטו
76,945	(1,612)	11,859	רווח (הפסד) תפעולי
14,912	3,071	3,668	הכנסות מימון
(12,089)	(9,336)	(1,773)	הוצאות מימון
2,823	(6,265)	1,895	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
79,768	(7,877)	12,754	רווח (הפסד) לאחר מימון
52,704	(851)	8,137	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
132,472	(8,728)	20,891	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
131	3	(8)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
132,603	(8,725)	20,883	רווח (הפסד) 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 31 במרץ		
	2020	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
132,603	(8,725)	21,135	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח הפסד:
3,142	1,120	(2,240)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
<u>135,745</u>	<u>(7,605)</u>	<u>18,643</u>	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

132,603	(8,725)	20,883	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
304	1	77	פחת והפחתות
(52,704)	851	(8,137)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(93,000)	-	(13,949)	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,035	-	589	תשלומים מבוססי מניות
(5,344)	5,204	(2,526)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
-	1,003	-	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
(319)	-	-	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
(131)	(3)	8	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(150,159)	7,056	(23,938)	
17,472	251	(152)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
1,148	(1,973)	(2,939)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
18,620	(1,722)	(3,091)	
1,064	(3,391)	(6,146)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(329,802)	(91)	(75,000)	תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברה מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(31)	(7)	(3)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(9,978)	(9,978)	-	השקעה בניירות ערך סחירים
10,297	-	-	תמורה מימוש ניירות ערך סחירים
24,751	12,540	-	ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
105,685	1,293	5,043	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(157,223)	-	(165)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(356,301)	3,757	(70,125)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

1,166	-	-	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
3,887	3,887	-	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
249,708	173,194	49,532	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
150,643	-	-	קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
(105,576)	-	(3,408)	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
60,260	-	(260)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(323)	(81)	(80)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(476)	-	-	פירעון אגרות חוב להמרה
(3,240)	(3,240)	(3,240)	פירעון אגרות חוב
-	-	24,500	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(266)	(37)	-	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	55,200	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(2,048)	(924)	(375)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
353,735	172,799	121,869	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(1,502)	173,165	45,598	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(6,971)	(6,822)	(22)	השפעת תנודות בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
19,862	19,862	11,389	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,389	186,205	56,965	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

3,965	1,726	2,004	ריבית ששולמה במזומן
259	178	-	ריבית שהתקבלה במזומן

נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן

25,683	13,633	15	המרת אגרות חוב להמרה
--------	--------	----	----------------------

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 2020 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021 (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 2020.

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחדש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצימרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריביות משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריביות האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

החל מה - 1 בינואר 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

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

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות באומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		שיעור ריבית %
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
34,099	38,635	34,502	9%
57,581	54,334	58,592	12%-9.5%
<u>91,680</u>	<u>92,969</u>	<u>93,094</u>	

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 31 במרץ 2021.

6. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2021

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח ביניים מאוחד על המצב הכספי
5	תמצית דוח ביניים מאוחד על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוח ביניים מאוחד על השינויים בהון
7	תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים
8-11	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 תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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,
27 במאי, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
449	473	3,386	מזומנים ושווי מזומנים
90	115	86	חייבים ויתרות חובה
539	588	3,472	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,559	2,562	1,651	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,626	5,448	10,490	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,840	18,669	19,840	נדל"ן להשקעה
59	61	57	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,084	26,740	32,038	סה"כ נכסים לא שוטפים
35,623	27,328	35,510	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
	(בלתי מבוקר) אלפי אירו	

			התחייבויות שוטפות
467	418	439	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15	64	24	ספקים ונותני שירותים
120	130	102	זכאים ויתרות זכות
602	612	565	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,668	13,931	14,975	הלוואה מהחברה האם
92	86	94	הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
8,153	8,144	8,155	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,047	874	1,032	התחייבויות מיסים נדחים
23,960	23,035	24,256	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
24,562	23,647	24,821	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
10,862	3,508	10,490	יתרת רווח
10,875	3,521	10,503	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
186	160	186	זכויות שאינן מקנות שליטה
11,061	3,681	10,689	סה"כ הון
35,623	27,328	35,510	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

27 במאי, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
1,213 (266)	299 (64)	303 (69)	הכנסות עלות הכנסות
947	235	234	רווח גולמי
(111) (31) 567	(82) - (147)	(17) - (64)	הוצאות הנהלה וכלליות עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,372	6	153	רווח מפעולות רגילות
171 (1,558)	29 (377)	37 (356)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(1,387)	(348)	(319)	הוצאות מימון, נטו
7,304	74	(220)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
7,289	(268)	(386)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(163)	14	14	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
7,126	(254)	(372)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
			רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
7,106 20	(248) (6)	(372) -	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
7,126	(254)	(372)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה			הון מניות	
		סך הכל	יתרת רווח	אלפי אירו		
11,061	186	10,875	10,862	13		יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(372)	-	(372)	(372)	-		הפסד נקי וכולל לתקופה
10,689	186	10,503	10,490	13		יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
3,935	166	3,769	3,756	13		יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(254)	(6)	(248)	(248)	-		הפסד נקי וכולל לתקופה
3,681	160	3,521	3,508	13		יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
3,935	166	3,769	3,756	13		יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
7,126	20	7,106	7,106	-		רווח נקי וכולל לשנה
11,061	186	10,875	10,862	13		יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
7,126	(254)	(372)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
			התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(7,304)	(74)	220	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
163	(14)	(14)	מיסים על ההכנסה
1,106	274	269	הוצאות מימון אחרות, נטו
(567)	147	64	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(6,602)	333	539	
(5)	(1)	(1)	מיסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(30)	23	(7)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
33	6	6	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3	29	(1)	
522	107	165	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(604)	(147)	(64)	השקעה בנדל"ן להשקעה
45	15	1,916	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
146	20	946	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(413)	(112)	2,798	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(196)	-	-	פירעון הלוואות לחברה האם
(15)	(15)	-	פירעון מבעל עניין בחברה האם
400	50	108	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(418)	(126)	(134)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(229)	(91)	(26)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(120)	(96)	2,937	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
569	569	449	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
449	473	3,386	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
280	89	69	ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

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 31 במרץ 2021 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

לעניין השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה, ראה באור 1(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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 שעלויות 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 יומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיוח 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 2020 (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.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

החל מה - 1 בינואר 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

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

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3 - השקעות בחברות כלולות, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות:

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)					
1,531	60	3,785	60	50%	Monchengladbach
7,335	2,659	15,745	3,683	75%	(*) Nemo
ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)					
2,431	118	4,921	76	50%	Sloane Wuerselen GmbH
14,726	363	19,351	636	75%	(*) Nemo
ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)					
15,672	1,232	15,745	13,448	75%	(*) Nemo

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
באלפי אירו			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)			
61	61	60	Monchengladbach
(300)	(300)	285	(*) Nemo
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)			
67	67	119	Sloane Wuerselen GmbH
8	8	464	(*) Nemo
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)			
7,400	7,400	1,913	(*) Nemo

(*) כולל 4 חברות הפועלות בתחום הנדליין להשקעה.

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

(1) ליום 31 במרץ 2021 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 671 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 במרץ 2020 כ- 703 אלפי אירו וכ- 709 אלפי אירו בהתאמה).

(2) ליום 31 במרץ 2021 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 980 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 במרץ 2020 כ- 964 אלפי אירו וכ- 989 אלפי אירו בהתאמה).

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח ביניים מאוחד על המצב הכספי
5	תמצית דוח ביניים מאוחד על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוח ביניים מאוחד על השינויים בהון
7	תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים
8-9	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 תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 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,
27 במאי, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
אלפי אירו			
			נכסים שוטפים
1,547	677	1,013	מזומנים ושווי מזומנים
359	451	1,038	חייבים ויתרות חובה
1,906	1,128	2,051	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
26,209	26,209	25,835	נדליין להשקעה
26,209	26,209	25,835	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,115	27,337	27,886	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	81	465	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
35	93	35	ספקים ונותני שירותים
48	12	23	זכאים ויתרות זכות
455	186	523	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,077	13,594	14,008	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,095	7,757	8,194	הלוואה מבעלי מניות
993	997	949	התחייבויות מיסים נדחים
23,165	22,348	23,151	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,620	22,534	23,674	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,483	4,791	4,200	יתרת רווח
4,495	4,803	4,212	סה"כ הון
28,115	27,337	27,886	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director27 במאי, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
1,319	339	327	הכנסות
(326)	(57)	(15)	עלות הכנסות
993	282	312	רווח גולמי
(65)	-	(33)	הוצאות הנהלה וכלליות
(310)	9	(374)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1	-	(5)	(הוצאות) הכנסות אחרות
619	291	(100)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(852)	(216)	(221)	הוצאות מימון
(233)	75	(321)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(18)	(18)	38	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(251)	57	(283)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(283)	(283)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,212</u>	<u>4,200</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
57	57	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,803</u>	<u>4,791</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(251)	(251)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,495</u>	<u>4,483</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי אירו
	2020	2021	
(251)	57	(283)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) נקי לתקופה
			התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
310	(9)	374	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
18	18	(38)	מיסים על הכנסה
-	-	24	הוצאות מימון אחרות
450	112	99	ריבית לבעלי מניות
778	121	459	
(5)	(1)	(6)	מסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(6)	16	(25)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
54	(38)	(679)	שינוי חייבים ויתרות חובה
48	(22)	(704)	
570	155	(534)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(333)	(81)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאיד בנקאי
1,026	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
693	(81)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(319)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(319)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
944	74	(534)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
603	603	1,547	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,547	677	1,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
409	109	99	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 31 במרץ 2021 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.

דוחות 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

לעניין השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה, ראה באור 1(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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 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.

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 2020 (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.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמורבסעיף ד' להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

החל מה- 1 בינואר 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

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

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3 - 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.

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד כולל אחר
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-15	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 31 במרס, 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה 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 לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס, 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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,
20 במאי, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
29	65	71
-	24	-
829	982	859
57	86	105
7	5	12
105	108	112
1,027	1,270	1,159
850	-	-
1,877	1,270	1,159
40	128	39
853	920	914
84	86	86
33	44	33
644	1,782	649
(* 16)	255	16
7	7	7
42	32	41
1,719	3,254	1,785
3,596	4,524	2,944

נכסים שוטפים

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

נכסים המיועדים למימוש

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(* סווג מחדש).

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2020	2021
	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	
705	1,246	511
277	368	352
116	127	120
418	383	394
-	-	3
1,516	2,124	1,380
504	-	-
2,020	2,124	1,380
701	744	750
152	762	70
8	10	8
(* 19)	35	18
4	4	4
884	1,555	850
216	216	216
366	366	366
69	225	90
40	37	41
691	844	713
1	1	1
692	845	714
3,596	4,524	2,944

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
חלויות שוטפות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות
מיסים לשלם

התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

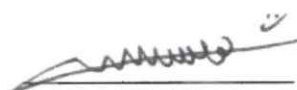
הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון אחרות


זכויות שאינן מקנות שליטה


סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(* סווג מחדש).


דוד סבן
סמנכ"ל כספים


גורם איל
מנכ"ל


אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

20 במאי, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2020	*2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
2,808	940	722	הכנסות ממכירות
2,251	846	563	עלות המכירות
557	94	159	רווח גולמי
460	120	106	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
81	24	20	הוצאות הנהלה וכלליות
3	-	1	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
56	22	-	הוצאות אחרות, נטו
(37)	(72)	34	רווח (הפסד) תפעולי
7	10	1	הכנסות מימון
75	26	14	הוצאות מימון
(105)	(88)	21	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(24)	(16)	5	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(81)	(72)	16	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(228)	(231)	5	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות
(309)	(303)	21	רווח נקי (הפסד)
(309)	(303)	21	מיוחס ל:
-	-	-	בעלי מניות החברה
(309)	(303)	21	זכויות שאינן מקנות שליטה

* מויין מחדש כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, ראה באור 6.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
(309)	(303)	21	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
(310)	(303)	22	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:			
(310)	(303)	22	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(310)	(303)	22	

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 בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
692	1	691	40	69	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
21	-	21	-	21	-	-	רווח נקי
1	-	1	1	-	-	-	רווח כולל אחר
22	-	22	1	21	-	-	סה"כ רווח כולל
714	1	713	41	90	366	216	יתרה ליום 31 במרס, 2021

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,192	1	1,191	37	572	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
(303)	-	(303)	-	(303)	-	-	סה"כ הפסד כולל דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(44)	-	(44)	-	(44)	-	-	יתרה ליום 31 במרס, 2020
845	1	844	37	225	366	216	

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות מבוקר מליוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,192	1	1,191	37	572	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
(309)	-	(309)	-	(309)	-	-	הפסד
(1)	-	(1)	(1)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(310)	-	(310)	(1)	(309)	-	-	סה"כ הפסד כולל פיצוי מבעל שליטה לשעבר
4	-	4	4	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(194)	-	(194)	-	(194)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)
692	1	691	40	69	366	216	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח		
(309)	(303)	21	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
719	320	64	רווח נקי (הפסד)
410	17	85	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(66)	(15)	(20)	רכישת נכסים קבועים
683	-	297	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ד)
(5)	(5)	-	איחוד לראשונה של חברות (ה)
(38)	(38)	-	פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של חברות בתקופה קודמת
1	(1)	(2)	גביית (מתן) הלוואות מחברות כלולות, נטו
(7)	(5)	-	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
25	19	2	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(8)	3	-	פרעון (הפקדת) פקדונות, נטו
585	(42)	277	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(194)	(44)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(172)	(33)	(45)	פירעון התחייבות בגין חכירה
100	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(624)	(202)	(142)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(92)	299	(133)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(982)	20	(320)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
13	(9)	42	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(38)	20	-	<u>שינוי ביתרות מזומנים בגין פעילות מופסקת</u>
54	54	29	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
29	65	71	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
505	289	56
11	-	-
62	-	-
25	(3)	9
-	-	(1)
(7)	(4)	7
16	16	-
(80)	(70)	1
(3)	(1)	-
<u>529</u>	<u>227</u>	<u>72</u>
290	208	(27)
10	15	(13)
26	24	(7)
(108)	(74)	76
(28)	(80)	(34)
<u>190</u>	<u>93</u>	<u>(8)</u>
<u>719</u>	<u>320</u>	<u>64</u>
<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת, הפחתות וירידת ערך, נטו	56
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	-
הפסד ממימוש השקעת בחברה מאוחדת	-
שערוך התחייבות לתאגידי בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו	9
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו*	(1)
ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו	7
קיטון בשווי הוגן של הלוואה לחברה כלולה	-
מסים נדחים, נטו	1
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות	(27)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(13)
ירידה (עלייה) במלאי	(7)
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	76
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(34)

(* כולל דיבידנד מחברות כלולות)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2020	2020	2021			
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
12	6	11			(ב) פעילות מהותית שלא במזומן
-	-	60			רכישת נכסים קבועים באשראי
					תמורה נדחית
					(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
					מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
29	9	4			ריבית
29	5	8			מסים על ההכנסה
					מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
2	1	-			ריבית
-	1	-			מסים על ההכנסה
					(ד) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות, נטו
15	-	112			הון חוזר, נטו
444	-	796			נכסים קבועים
308	-	-			נכסים בלתי מוחשיים
-	-	83			חייבים לזמן ארוך
(22)	-	(441)			התחייבויות לזמן ארוך
-	-	(60)			תמורה נדחית
(62)	-	(193)			הפסד ממימוש חברות ופעילויות
683	-	297			תמורה
					(ה) איחוד לראשונה של חברות, נטו
4	4	-			הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(5)	(5)	-			נכסים קבועים
(6)	(6)	-			מוניטין ונכס בלתי מוחשי
2	2	-			התחייבויות לזמן ארוך
(5)	(5)	-			סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ליום 31 במרס, 2021 לקבוצה גרעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ- 221 מליוני ש"ח, הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת הקבוצה, 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, להערכת החברה כל/מרבית האשראי לזמן קצר יחודש והחברה לא תצטרך לפרוע אותו. באשר לפיצול מתוכנן של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחת חדשה ראה באור 3ג'.

ב. משבר הקורונה

החל מחודש דצמבר 2019 (ולמועד הדוחות הכספיים), פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, התפשטות נגיף הקורונה. עקב כך, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכו'. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי ולמועד החתימה על דוחות כספיים אלה חלה ירידה משמעותית ברמות התחלואה בציבור בישראל, בעיקר בעקבות פיתוח חיסונים כנגד הנגיף, רכישתם בכמויות גדולות על ידי המדינה וחסיון בקצב מהיר של חלק גדול מאוכלוסיית המדינה. לאור זאת, הוסרו ההגבלות כאמור כמעט במלואם.

כתוצאה מההגבלות שננקטו חלה ירידה בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות אולם במקביל חל גידול במכירות של חנויות הנוחות. החל מאמצע הרבעון הנוכחי (סוף הסגר השלישי) חלה מגמת התאוששות בנתוני מכירות הדלקים ובמחזורי חנויות הנוחות. יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, ולמצב כזה עשויה להיות השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. תיקון ל-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בבאור 12ד'2) בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בדבר מכירת תחנות הכוח, ביום 22 בפברואר, 2021, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים הושלמה עיסקת המכירה, סוכם בין הצדדים כי יתרת התמורה הנדחית בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח תעמוד לפרעון לתקופה של עד שמונה וחצי חודשים ממועד השלמת העסקה.
- ב. כאמור בבאור 12ד'3) בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בדבר מכירת פי גלילות, בחודש מרס רשויות מיסוי מקרקעין הגישו השגה על השומות העצמיות שהוגשו על ידי החברה. על פי הרשויות, שווי המקרקעין בעסקה אמור להתבסס על עסקאות השוואה באיזור ולא בהתאם להסכם המכר. על פי ההשגה שהוגשה שווי המקרקעין לדעת רשויות המס גבוה בכ- 273 מיליוני ש"ח מהמחיר שנקבע בעסקה. החברה הגישה השגה בנושא, עמדת החברה היא כי יש למסות את העסקה לפי התמורה שסוכמה בין הצדדים שכן התמורה נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים.
- ג. כאמור בבאור 30 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 החברה פנתה לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ולביצוע העברת נכסי נדלן בבעלות החברה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
- פיצול הנכסים יבוצע באופן אופקי לחברה אחות (להלן "החברה הקולטת") אשר הוקמה באופן יעודי לצורך קליטת הפעילות.
- במסגרת הפיצול יועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, יועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.
- לאחר השלמת הפיצול תשכור החברה מהחברה הקולטת, לזמן ארוך, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן הרגיל בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות וזאת בהתאם למחיר השוק במהלך העסקים הרגיל.
- ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי החברה, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מיום ה- 31 במרס, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן אל ולתוך החברה הקולטת.
- ביום 16 במרס, 2021 חתמה החברה על הסכם הפיצול עם החברה הקולטת ובין היתר נבנה מנגנון התחשבויות בגין דמי השכירות, אשר נקבע בהתאם לתנאי שוק.
- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלם הפיצול האמור, החברה פועלת להשלמת פיצול הנדל"ן לחברה הקולטת בהתאם למתווה שאושר ע"י רשות המיסים ולקבלת אישורים שונים לביצועו.
- עם השלמת הפיצול, ההון של החברה צפוי לקטון בגובה הנכסים נטו שיועברו לחברה הקולטת אשר נאמד להערכת החברה בשלב זה, בסך של כ- 85 מיליוני ש"ח.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 20 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה כי החברה תגיש בקשה לבית המשפט לאישור הפחתת הון בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח שיחולקו לבעלי המניות של החברה בכפוף לקבלת האישור כאמור.

באור 4: - התחייבויות תלויות

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, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים כמפורט בבאור 24ב' לדוחות הכספיים השנתיים, להלן מידע בדבר השינויים שחלו בתקופת הדוח:

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.

במהלך תקופת הדוח התקיימה ישיבת גישור שלאחריה התקבלה הצעתה של המגשרת לסיום התביעה בפשרה אשר הוגשה לאישור בית המשפט. לפשרה לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 5: - פילוח של ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	31 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	במיליוני ש"ח	
2,047	620	558
761	320	164
2,808	940	722

מתחמי תדלוק וסחר
שיווק ישיר
סה"כ הכנסות

באור 6: - נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו

בהמשך לאמור בבאור 12 ד' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020, תוצאות הפעילות של דלק אשקלון ודלק שורק וכן של פעילות ניפוק ואחסון הדלקים לרבות הפסדים שנבעו ממימושם סווגו בדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות נטו. לאור האמור מספרי ההשוואה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020, סווגו מחדש.

להלן הנתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	
במיליוני ש"ח		
528	143	הכנסות ממכירות
462	136	עלות המכירות
66	7	רווח גולמי
6	3	הוצאות הנהלה וכלליות
271	244	הוצאות אחרות, נטו (בעיקר ירידות ערך והפסדים ממימוש)
(211)	(240)	הפסד תפעולי
43	15	הוצאות מימון, נטו
(254)	(255)	הפסד לפני מס
26	24	הטבת מס
(228)	(231)	הפסד

להלן הרכב תזרימי המזומנים, נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו :

(60)	16	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(11)	5	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
32	(1)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

דוח רבעון 1 לשנת 2021 | הצהרות מנהלים

1.1. הצהרת מנכ"ל

הח"מ, חוה זמיר-טואף, מצהירה בזה כי :

1.1.1. בחנתי את הדוח הרבעון הראשון של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("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 הדוח הרבעון הראשון של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("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: 27 במאי 2021

שלמה פדידה, סמנכ"ל
כספים

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

**הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת "דלק" חברת הדלק
הישראלית בע"מ**

מאי 2021



GIZA SINGER EVEN

GIZA SINGER EVEN LTD

Aviv Tower, 7 Jabotinsky St. Ramat Gan 5252007
www.gse.co.il

- עבודה זו הוכנה על ידי ג'י.אס.אי יעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ג'י.אס.אי"), עבור להב אל.אר רילאסטיטי בע"מ (להלן: "להב" ו/או "מזמינת העבודה"), לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת 35% מהון המניות של "דלק" - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "דלק ישראל") (להלן: "העבודה") אשר הושלמה ביום 26 באוקטובר, 2020 (להלן: "מועד הרכישה" ו/או "מועד העבודה").
- ידוע לנו כי העבודה מיועדת לשמש את מזמינת העבודה, בין היתר, לצרכי דוחות כספיים רבעוניים ותקופתיים, ועל כן אנו מסכימים שהעבודה תאוזכר ו/או תיכלל בכל דוח שתפרסם מזמינת העבודה, בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מצגים, תחזיות והסברים שקיבלנו ממזמינת העבודה ו/או ממי מטעמה (להלן: "המידע"). ג'י.אס.אי מניחה שמידע זה הוא מהימן ואינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירות המידע. המידע לא נבדק באופן בלתי תלוי, ולפיכך עבודה זו אינה מהווה אימות לנכונות, לשלמות ולדיוק של מידע זה.
- היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה ג'י.אס.אי אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות עבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה. העבודה אינה כוללת ביקורת חשבונאית לגבי ההתאמה לכללי החשבונאות. ג'י.אס.אי אינה אחראית לאופן ההצגה החשבונאית של הדוחות הכספיים של מזמינת העבודה ו/או החברה לגבי דיוק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידה וקיימות.
- עבודה זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שנתקבל, בין היתר, מאת מזמינת העבודה. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים במזמינת העבודה למועד העבודה, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברה והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פועלת החברה, מתחרים פוטנציאליים ומצב המשק בכללותו. יודגש כי אין כל וודאות שהנחות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
- הערכה כלכלית אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו. כמו כן, העבודה אינה מיועדת לקבוע את שווי החברה עבור משקיע ספציפי ואין בה משום ייעוץ או חוות דעת משפטית.
- אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות במזמינת העבודה ו/או בחברה. כמו כן, שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.
- במסגרת התקשרות זו, מזמינת העבודה תשפה את ג'י.אס.אי בסכום מצרפי העולה על סכום שהוא פי שלוש משכר הטרחה אשר שולם לנו בפועל עבור עבודה זו, בגין כל טענה או תביעה אשר תופנה כלפינו ואשר הערכת השווי הסתמכה עליו.
- ג'י.אס.אי וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל בעל שליטה, נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך של מזמינת העבודה ו/או החברה.

מקורות המידע

- דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2018 ו-2019.
- דוחות כספיים סקורים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2020.
- הסכם הרכישה מיום 16 לאוקטובר 2020 והתוספת להסכם מיום 26 באוקטובר 2020.
- מידע ונתונים פיננסיים ותפעוליים של החברה אשר התקבלו ממזמינת העבודה ו/או מי מטעמה.
- שמאוויות של מתחמי התדלוק אשר בבעלות החברה.
- שיחות ופגישות עם ההנהלה ונציגים מטעמה.
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות ומקורות פומביים אחרים.

פרטי החברה המעריכה

- ג'.א.א. ייעוץ כלכלי בע"מ הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות מובילה בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. בעבר שימש כמנהל מחלקה כלכלית בחברה יזמית בתחום התשתיות וכמנהל במחלקה הכלכלית של KPMG (סומך חייקין). איתן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

ג'.א.א. ייעוץ כלכלי בע"מ

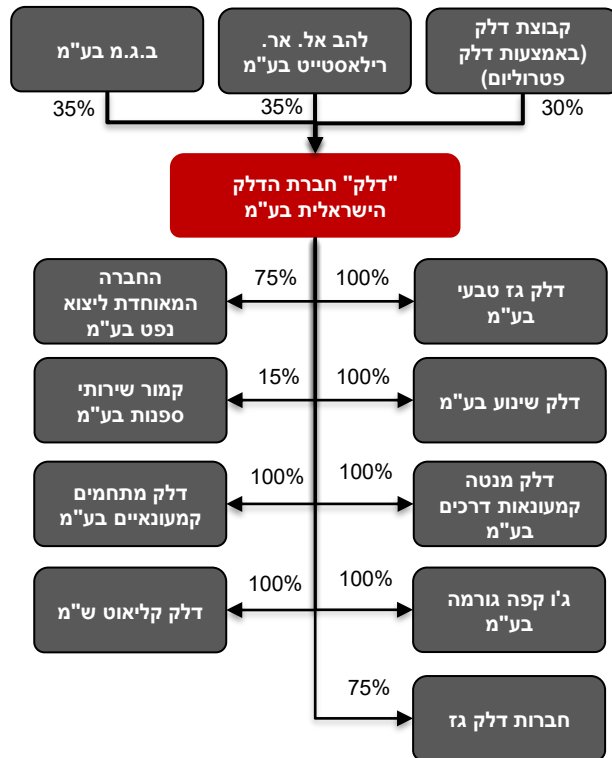
27 במאי, 2021

עמוד	פרק
5	פרק א - תיאור הפעילות והסביבה העסקית
15	פרק ב - מתודולוגיה
19	פרק ג – תמורת הרכישה
20	פרק ד - הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים
29	פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים
33	נספחים

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור החברה

- ביום 26 לאוקטובר 2020 הושלמה עסקה אשר במסגרתה רכשו להב וחברת ב.ג.מ בע"מ (להלן: "ב.ג.מ"), מקבוצת דלק בע"מ (להלן: "קבוצת דלק"), מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דלק ישראל (בחלקים שווים). להלן מבנה החזקות החברה נכון למועד העסקה:



- דלק ישראל הינה חברה פרטית העוסקת בייזום, הקמה והפעלה של מתחמי תדלוק ומסחר הכוללים מכירת דלקים, גז פחמימני מעובה (להלן: "גפ"מ") שמנים ומוצרים אחרים בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק לתחנות המופעלות על ידי צדדים שלישיים) ובהפעלת חנויות נוחות במרבית מתחמי התדלוק. כמו כן, החברה עוסקת בשיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר (להלן: "השיווק הישיר").

- ביום 6 ביולי 2020 הושלמה עסקה אשר במסגרתה מכרה דלק ישראל את מלוא החזקותיה בשותפות פי גלילות לחברת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ולחברת אוצר אביב השקעות בע"מ, תמורת 720 מיליוני ₪, והחל ממועד זה חדלה מלפעול בתחום אחסון וניפוק דלקים.

- כמו כן, ביום 22 בפברואר 2021, השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בשתי חברות ייעודיות אשר החזיקו בתחנות כוח הממוקמות בשטח מתקן התפלה שורק 1 ובשטח מתקן התפלה אשקלון, לידי רפק אנרגיה בע"מ, בתמורה לסך של כ-356 מיליון. החל ממועד זה חדלה מלפעול בתחום הייצור והמכירה של חשמל.

- נכון לסוף שנת 2020 דלק ישראל שיווקה מוצרי דלקים לכ-238 תחנות תדלוק ציבוריות בישראל, מתוכן, 174 תחנות תדלוק הופעלו על ידיה ובכ-158 תחנות פעלו חנויות נוחות. יציין כי נכון למועד זה דלק ישראל הינה חברת הדלק השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר תחנות התדלוק. בנוסף, החברה פועלת באופן שוטף למקסום פוטנציאל קמעונאי במתחמי התדלוק, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים, ניצול זכויות בניה וניהול התמהיל העסקי במתחמי המסחר והתדלוק.

- הביקוש למוצרי דלק ואנרגיה בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, שיעור האינפלציה, היקף הצריכה הפרטית לנפש, שערי החליפין, שכר, שיעורי התעסוקה ועוד.
- האטה בכלכלה המקומית עלולה לגרום לירידה בביקושים למוצרי דלק ואנרגיה. בנוסף, להאטה כלכלית השפעה שלילית גם על שיעורי רווחיות ועל חשיפה לסיכונים אשראי לקוחות. למרות זאת, חלק ממוצרי הדלק נחשבים כמוצרי בסיס בעלי ביקוש קשיח באופן יחסי.
- על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור הצמיחה של ישראל לשנת 2020 הסתכם לרמה שלילית של 2.5%, לעומת שיעור צמיחה חיובית של 3.4% בשנת 2019. על פי הערכות בנק ישראל, בשנים 2021 ו-2022 התוצר צפוי לצמוח בכ-4.9% וכ-5.9% בהתאמה.
- ההאטה בצמיחה בישראל מושפעת בין השאר מהסביבה המאקרו-כלכלית הגלובלית שנפגעה כתוצאה מהתפרצות מגפת הקורונה. עם פרוץ המשבר בתחילת שנת 2020, חלה ירידה משמעותית בצמיחת התוצר, האינפלציה ובריבית במדינות המפותחות, תוך גידול משמעותי באי-הודאות סביב תחזיות והערכות אלו.
- לצעדים שנקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר ושיעור התעסוקה. ההשפעה על ענפי המשק השונים אינה אחידה, ובעוד שענפים מסוימים כמעט שלא נפגעו ישנם ענפים שאופיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות.
- כדי לצמצם את עוצמתו של המשבר הכלכלי, וכן את התמשכותו, ננקטו מדיניות פסיקלית מרחיבה במיוחד – הן בארץ והן בעולם. לצד גידול משמעותי של הוצאות הממשלה, צפויה גם ירידה משמעותית של ההכנסות ממיסים. השילוב של שני גורמים אלו התבטא בגירעון חריג של כ-12% תוצר בשנת 2020 ובעלייה בחוב הממשלתי אשר צפוי להסתכם בכ-75% מהתוצר. בשנת 2021 צפוי גירעון הממשלה לעמוד על כ-8% תוצר וב-2022 על כ-3.6% תוצר. בהתאם, יחס החוב לתוצר צפוי לגדול לכ-77% בשנת 2021 ולרדת לכ-75% בשנת 2022.
- בשנת 2020 עמד שיעור האבטלה על כ-16.3% מכלל כוח העבודה, לעומת 3.8% בשנת 2019. העלייה בשיעור האבטלה נבעה ממשבר הקורונה אשר אילץ עסקים רבים להוציא את עובדיהם לחל"ת ובסקטורים מסוימים אף הוביל לפיטורים נרחבים. על פי תחזיות בנק ישראל, שיעור האבטלה בשנת 2021 צפוי לרדת לכ-7.7%, ובשנת 2022 תחול ירידה נוספת, כך שלקראת סוף השנה שיעור האבטלה צפויה לעמוד על כ-5.4%. כלומר, גם בסוף 2022 המשק לא צפוי לחזור לרמת התעסוקה של 2019.
- בשנת 2020, בעקבות משבר הקורונה, הוריד בנק ישראל את הריבית לרמה של 0.1%. בהתאם לתחזיות בנק ישראל, צפויה ריבית בנק ישראל בסוף 2021 לעמוד בטווח של 0%-0.1%.
- שיעור האינפלציה בשנת 2020 עמד על רמה שלילית של כ-0.7%. על פי תחזית בנק ישראל, השיפור בפעילות הכלכלית, יחד עם דעיכת השפעת הייסוף שחל עד כה, יובילו לעלייה מתונה באינפלציה כך שבסוף שנת 2022 צפויה האינפלציה להימצא בקרבת הגבול התחתון של יעד האינפלציה.

1. מקור: בנק ישראל - התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2021 – ממוצע תרחישי בנק ישראל ;

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

משק הדלק בישראל²

- מערך שרשרת אספקת הדלק בישראל מורכב ממספר מקטעים:
 - יבוא, רכישה, הולכה ואחסון של מוצרי דלקים – חברות הדלק עוסקות בייבוא של נפט גולמי ומוצרי נפט לישראל. הנפט הגולמי מיובא לישראל על ידי בתי הזיקוק ומזוקק על ידיהם למוצרים. החלטת חברות הדלק בדבר ייבוא מוצרי נפט מושפעת מהכדאיות הכלכלית של הייבוא (מחיר הייבוא למול המחיר בשער בית הזיקוק).
 - הולכה, ניפוק והובלה – הולכת מוצרי נפט שיוצרו בבתי הזיקוק וכן הולכת מוצרי נפט מייבואים נעשית באמצעות צנרת תזקיקים ארצית אל מתקני האחסון השונים. באתרי הניפוק מאוחסנים מוצרי הנפט במכלים ומשם הם מונפקים למכליות כביש או מוזרמים ישירות למתקני קצה של לקוחות מוסדיים. בחירת אתר האחסון ואופן הזרמת מוצרי הנפט נעשית על ידי חברות הדלק בהתאם לשיקוליהן העסקיים.
 - שיווק מוצרי נפט וגז – בישראל ישנן למעלה מ-30 חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט במישרין מבתי הזיקוק. בשוק פועלים גורמים נוספים (חברות, סוכנים, מפיצים, לקוחות סיטונאיים) אשר רוכשים מוצרי נפט מחברות הדלק המורשות ומשווקים אותם ללקוחות. בתחום הגז הטבעי פועלות 6 חברות שיווק גז טבעי (דלק ישראל, פזגז, אמישרגז, סופרגז, עושרד ודורגז) אשר רוכשות גפ"מ ומשווקות אותו באמצעות מכלים ניחים וכן משווקות גפ"מ לכלי רכב בתחנות תדלוק.
- משק הדלק הוא מערכת מורכבת ורגישה המושפעת ממכלול של גורמים רבים ומגוונים בארץ ובעולם, כמפורט להלן:
 - בתי הזיקוק וחברות התשתית והאחסון;
 - חברות הדלק;
 - צרכנים גדולים כגון חברת החשמל, משרד הביטחון, חברות אוטובוסים, ארגוני המובילים והתעשיינים;
 - הממשלה, המפקחת על המחירים במשק הדלק ופועלת להגברת התחרות במשק ולהגנה על הצרכן;
 - גופים חברתיים כגון ארגונים להגנת הצרכן ולשמירה על איכות הסביבה;
 - שימוש בגז טבעי;
 - שינויים בביקוש לנפט עקב צמיחת הכלכלה בשווקים המתפתחים;
 - שינויים בהיצע הנפט ובמחיריו, עקב ויסות ההפקה על ידי מדינות אופ"ק וכד', היקף עתודות הנפט, חיפושי נפט ויכולת שינוע הנפט;
 - שינויים גיאופוליטיים כגון משברים עולמיים, אסונות טבע, מלחמות ופעולות טרור; התפתחויות טכנולוגיות בייצור ובשימור אנרגיה;
 - תקינה וחקיקה סביבתית באירופה ובשאר העולם, אשר מחייבת גם את ישראל;
 - פיתוח מואץ של תחליפים לדלק מאובנים: ביודיזל, אתנול, מתנול וכד';
 - הרחבת המודעות לנושאי הסביבה.

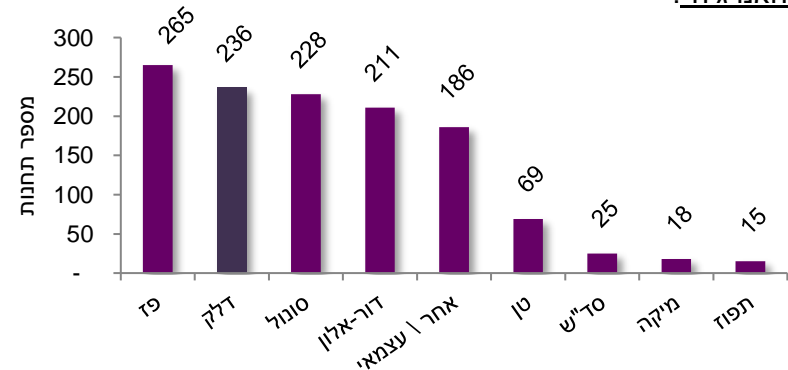
פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

תחנות הדלק והמסחר

- תחום תחנות הדלק בישראל מתחלק לחברות תשתית וחברות דלקים. חברות התשתית מספקות שירותי פריקה, אחסון, ניפוק והזרמה של דלקים. חברות הדלקים מספקות שירותי הפצה ומכירה של מוצרי דלקים ושמיים במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחניית נוחות.
- בישראל קיימות עשרות חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט מבתי הזיקוק או לייבא מוצרי נפט. על פי נתוני משרד האנרגיה מיום 10 במרץ 2021, ארבע החברות העיקריות- דלק ישראל, פז חברת נפט בע"מ (להלן: "פז"), סונול ישראל בע"מ (להלן: "סונול") ודור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון"), מחזיקות יחד בכ-940 תחנות תדלוק ציבוריות בישראל. בנוסף, יתר חברות הדלק מחזיקות יחד כ-313 תחנות דלק ציבוריות.

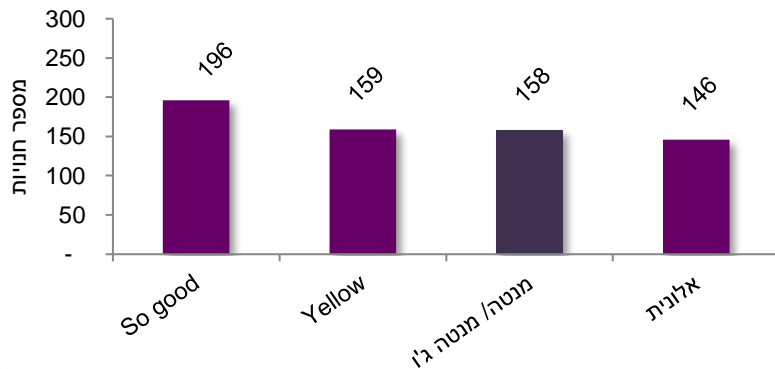
להלן פילוח החזקות תחנות התדלוק הציבוריות על פי נתוני משרד האנרגיה:⁴



חניית הנוחות

- בשני העשורים האחרונים קיימת מגמה של פיתוח תחנות הדלק למתחמי תדלוק ולמתחמים קמעונאים. כל אחת מארבעת חברות הדלק הגדולות מחזיקה ברשת חניית נוחות ממותגת; מנטה ג'ו (דלק), Yellow (פז), So good (סונול) ואלונית (דור אלון). בנוסף, בשנים האחרונות קיימת מגמה של הקמת תחנות תדלוק שאינן של אחת מחברות הדלק הגדולות תוך יצירת מותגים פרטיים בשוק.
- החברות הגדולות (למעט דור אלון) מפעילות אפליקציה ייעודית המאפשרת רכישת דלקים מתחנות התדלוק, רכישת מוצרים מחניית הנוחות, הטבות ישירות ללקוח בהתאם למאפייניו ולמיקומו הגיאוגרפי. תחום זה מוגדר על ידי חברות הדלק כמנוע הצמיחה העתידי אשר יאפשר לחברות ביצוע מכירות ממוקדות מבוססות דאטה.

להלן פירוט מספר חניית הנוחות של החברות הגדולות בענף ליום 31 בדצמבר 2020:⁵



פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

רגולציה

- ענף שיווק הדלקים מאופיין ברגולציה גבוהה. פעילות החברות בענף מושפעת משינויים רגולטורים שחלים מעת לעת במשק הדלק בישראל אשר עשויים להשפיע לשלילה על הכנסות החברות, רווחיותן ואף מעמדן העסקי. להלן תיאור המגבלות והפיקוח העיקריים הקיימים בענף⁶:
 - פיקוח על מחירי בנזין 95 אוקטן לציבור (ראה פירוט אודות מחיר הבנזין);
 - חוק משק הדלק (קידום התחרות), תשנ"ד 1994 - החוק קובע מגבלות על הקמת תחנות תדלול חדשות בסמוך לתחנות המשווקות את מוצרי אותה חברת דלק;
 - צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשס"ב 2002 - הצו קובע כי לפחות שליש מפיות התדלוק בכל מתחם תדלוק, תהיינה בשירות עצמי;
 - תקנות התקני תדלוק אוטומטיים כלליים, תשע"ב 2011 - החל מיום 1 בינואר 2019, החברות בענף לא ימכרו דלק באמצעות התקן תדלוק שאינו אוניברסלי;
 - צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשע"ב 2012 - הצו קובע כי קיימת פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחירי הסולר. נכון למועד העבודה, הפיקוח אינו מעבר לרמת הדיווח;
 - צו יציבות מחירים במצרכים ובשירותים, תשנ"ג 1992 - הצו קובע את המחיר המירבי למוצרי הדלק השונים בשער בז"ן;

6. דוחות שנתיים ליום 31 בדצמבר 2020 של דלק, דור אלון, פז ואתר חברת סוגול.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

צריכת דלקים בישראל

- צריכת הדלקים בישראל נמצאת במגמת עלייה בשנים האחרונות כאשר בעקבות משבר הקורונה בשנת 2020 נרשמה ירידה חדה בכמות צריכת הדלקים. על פי משרד האנרגיה, הירידה בצריכה נבעה מהטלת מגבלות על התנועה במרחב הציבורי אשר הובילו לצמצום השימוש בתחבורה פרטית או ציבורית. כפועל יוצא, סך צריכת הנפט בישראל ב-2020 ירדה בכ-14% ביחס לשנת 2019, זאת, בהשוואה לירידה של כ-9% בצריכה העולמית.

להלן טבלה המציגה את כמויות צריכת הדלקים בישראל (באלפי טון) על פי סוגי הדלקים לשנים 2016-2020:⁷

אלפי טון	2016	2017	2018	2019	2020
בנזין	3,169	3,235	3,239	3,308	2,876
שינוי (%)		2.1%	0.1%	2.2%	-13.1%
סולר	3,299	3,447	3,295	3,508	3,169
שינוי (%)		4.5%	-4.4%	6.5%	-9.7%
קרוסין (דלק סילוני)	1,186	1,299	1,358	1,375	625
שינוי (%)		9.5%	4.5%	1.3%	-54.5%

- הביקוש לדלק סילוני בשנת 2020 ירד בכ-55% עקב ירידה מהותיות בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות מישראל. חברות הדלק הגדולות בישראל עוסקות בשיווק ישיר של דלק סילוני לחברות תעופה ישראליות וזרות אשר נדרשות לתדלק בנתב"ג. שיווק של דלק סילוני אינו מהווה חלק מהותי מהכנסות חברות הדלק.

מחירי הנפט בעולם

- חומרי הגלם העיקרים המשמשים את החברות בענף הינם תזקיני נפט המופקים מנפט גולמי. הנפט הגולמי הינו חומר גלם אשר נסחר בבורסות בעולם ומאופיין בתנודתיות רבה אשר במרבית המקרים אינה ניתנת לצפייה מראש.

להלן המחיר הממוצע לחבית ברנט (בדולר) בשנים 2008-2020:⁸



- בחודשים מרץ-אפריל 2020 נרשמה ירידה חדה במחירי חבית ברנט כתוצאה מירידה בביקושים אשר נגרמה עקב הכרזת סגרים שהוטלו בעקבות משבר הקורונה במדינות רבות בעולם ומחסור של מקומות אחסון לחביות הנפט. החל מחודש מאי מחירי הנפט החלו להתאושש ועלו ממחיר ממוצע של חבית בחודש אפריל של כ-18.4 דולר למחיר ממוצע של כ-50.0 דולר בדצמבר 2020.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

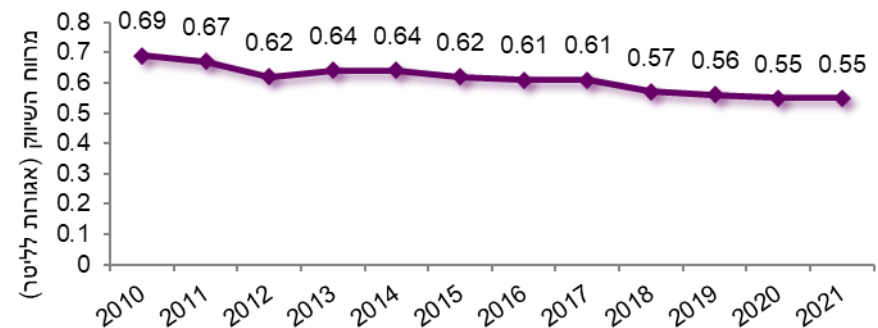
מחיר בנזין

- כפי שניתן לראות בגרף, לאורך העשור האחרון קיימת שחיקה במרווח השיווק של חברות הדלק הנובעת מעדכון רכיבי מרווח השיווק.
- ביום 30 באפריל 2018 החליטה וועדת המחירים במשרד האנרגיה, כי מרווח השיווק לליטר בנזין 95 לתדלוק עצמי יעמוד על 55.6 אג' לליטר. והוא יעודכן על פי סל תשומות שהומלץ על ידי הוועדה. נכון למועד העסקה מרווח השיווק עמד על 55.075 אג' לליטר.

מחיר בנזין 95 מפוקח לפי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב - 2002⁹ וכולל מספר מרכיבים:

1. עלות המוצר – עלות המוצר בשער בית הזיקוק.
2. תוספת לשער בז"ן – תוספות הכוללות עלות תוסף ודלף.
3. מיסים – בלו על הדלק ומע"מ.
4. מרווח השיווק – עלויות ההספקה של חברות הדלק משער בית הזיקוק ועד לצרכן הסופי בתחנה. כלומר, מרווח השיווק הינו הפער בין מחיר רכישת הבנזין על ידי חברות הדלק לבין מחיר המכירה שלו בתחנות. המחיר מפוקח על ידי מינהל הדלק ומתעדכן אחת לחצי שנה על ידי ועדת המחירים במשרד האוצר.

להלן התפתחות מרווח השיווק (לפני מע"מ) בשנים 2010-2021¹⁰:



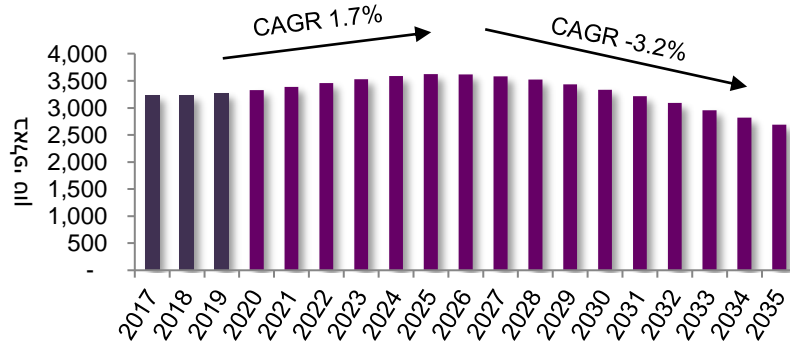
⁹ חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשס"ב 2002. מקור: https://www.nevo.co.il/law_html/law01/999_022.htm
¹⁰ אתר משרד האנרגיה, מחירי מוצרי דלק ושירותים, הרכב מחיר הבנזין שבפיקוח. מקור: <https://fuelcalprod.energydmz.org/>

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

תחזית ביקוש לבנזין

הלן הביקוש לבנזין בשנים 2017-2019 ותחזית הביקוש לבנזין בשנים 2020-2035:



- כפי שניתן לראות בתרשים לעיל, בשנים 2017-2019 חלה עלייה בביקוש לבנזין. על פי התחזית מגמת העלייה בביקוש תימשך עד לשנת 2025 בשיעור צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של כ-1.7%. החל משנת 2026 ועד לשנת 2035 צפויה ירידה בביקוש לבנזין בשיעור שנתי ממוצע של כ-3.2%.
- בהקשר זה נציין כי דלק ישראל הינה חברה ותיקה ומבוססת בשוק בישראל. על כן, סביר להניח כי בשנים הקרובות הנהלת החברה תגבש תוכנית אסטרטגית ותאתר מנועי צמיחה נוספים וחלופיים לפעילות התדלוק, וזאת על מנת לתמוך בהמשך צמיחת הפעילות גם לאחר הירדה בצריכת הדלקים.

בשנים האחרונות חל שיפור בנצילות האנרגטית של מנועים חדשים אשר מביאים לצריכה מופחתת של מוצרי דלק בכלי הרכב. כמו כן, פיתוחים טכנולוגיים בתחום ההנעה האלטרנטיבית, לרבות מכוניות היברידיות ומכוניות המונעות בגז או בחשמל, עלולים לגרום לירידה בשימוש בבנזין וסולר. מנגד, כהמשך למגמה של השנים האחרונות, מצבת כלי הרכב בישראל צפויה לגדול בתמיכת העלייה החזויה ברמת החיים וההכנסה הפנויה לנפש.

• על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסמו במאי 2020, רמת המינוע (מספר כלי רכב ל-1000 תושבים) בישראל עומדת על כ-394 רכבים לכל 1,000 איש, והינה נמוכה בכ-40% ביחס למדינות מפותחות בעולם. במהלך השנים 2014-2019 רמת המינוע צמחה בשיעור שנתי ממוצע של כ-12%¹¹.

על פי דו"ח תחזית הביקוש לבנזין 2020-2035 אשר הוכן על ידי BDO¹², כמות כלי הרכב בישראל צפויה לגדול בקצב שנתי ממוצע של 4.1%. שיעור חדירת הרכב החשמלי מסך מצבת הרכבים יעמוד על כ-3.8% בשנת 2025. בנוסף, צפויה עלייה בכמות כלי הרכב במשקי בית אשר אין בבעלותם כלי רכב לאור העלייה ברמת החיים.

¹¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כלי רכב ממונעים בישראל. מקור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/129/27_20_129b.pdf.
¹² תחזית ביקוש לבנזין 2020-2035, פברואר 2020, BDO.

פרק א – תיאור תמציתי של הפעילות הנרכשת

מאזנים מאוחדים

30/09/2020	31/12/2019	31/12/2018	מיליוני ש"ח
629	1,088	1,039	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
288	440	389	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	24	מסים לשלם
388	497	408	זכאים ויתרות זכות
120	127	-	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
516	-	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש
1,941	2,152	1,860	סך התחייבויות שוטפות
264	821	615	אשראי מתאגידים בנקאיים
9	11	9	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12	32	26	הפרשות והתחייבויות אחרות
734	746	-	התחייבויות בגין חכירה
4	46	41	מסים נדחים
1,023	1,656	691	סך התחייבויות בלתי שוטפות
2,964	3,808	2,551	סה"כ התחייבויות
1	1	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
675	1,191	1,107	הון מיוחס לבעלי מניות החברה

30/09/2020	31/12/2019	31/12/2018	מיליוני ש"ח
20	54	30	מזומנים ושוי מזומנים
3	23	2	השקעות לזמן קצר
801	1,192	1,175	לקוחות
39	87	48	חייבים ויתרות חובה
21	16	2	מסים לקבל
119	131	149	מלאי
853	-	-	נכסים המיועדים למימוש
1,856	1,503	1,406	סך נכסים שוטפים
88	101	114	השקעות והלוואות לחברות כלולות
44	44	59	נדל"ן להשקעה
897	920	-	נכסי זכות שימוש
48	141	537	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
655	1,958	1,214	רכוש קבוע, נטו
17	322	320	מוניטין
6	7	5	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
29	4	4	מסים נדחים
1,784	3,497	2,253	סך נכסים בלתי שוטפים
3,640	5,000	3,659	סה"כ נכסים

פרק א – תיאור תמציתי של הפעילות הנרכשת

דוחות מאוחדים על רווח והפסד

מיליוני ש"ח	2018	2019	1-9/2020
הכנסות ממכירות	5,034	4,846	2,145
עלות המכירות	(4,271)	(4,162)	(1,748)
רווח גולמי	763	684	397
הוצאות מכירה והפעלת תחנות	(539)	(487)	(342)
הוצאות הנהלה וכלליות	(66)	(63)	(59)
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	4	3	2
הוצאות אחרות, נטו	(33)	(14)	(28)
רווח הפסד תפעולי	129	123	(30)
הכנסות מימון	9	25	13
הוצאות מימון	(40)	(69)	(62)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו	2	(5)	-
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	100	74	(79)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	(28)	(12)	16
רווח (הפסד) מפעילות נמשכות	72	62	(63)
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות	-	26	(259)
רווח נקי (הפסד)	72	88	(322)

המסגרת החשבונאית

- תקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (IFRS 3R Business Combinations) (להלן: "התקן") מטפל בנושא של צירופי עסקים ודן בתנאי ההכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו בצירוף עסקים והתחייבויות שהועברו, זכויות מיעוט בישות הנרכשת (non-controlling interest) ומוניטין.
- על פי התקן, צירוף העסקים מוגדר כעסקה או אירוע אחר, בו הרוכש מקבל שליטה באחד או יותר מהעסקים הנרכשים. התקן קובע שצירופי העסקים יטופלו בשיטת הרכישה (Acquisition Method), הכוללת את השלבים הבאים:
 1. זיהוי הרוכש;
 2. קביעת מועד הרכישה אשר הינו המועד בו הרוכש מקבל שליטה בישות הנרכשת;
 3. מדידת התמורה שהועברה, לרבות תמורה במזומן, מרכיבי תמורה מותנית ותמורה נדחית, וההתחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכש והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש;
 4. הכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שהועברו וזכויות מיעוט בישות הנרכשת;
 5. הכרה ומדידה של מוניטין או רווח מעסקה הזדמנותית.

זיהוי והכרה של נכסים בלתי מוחשיים

- על פי תקן חשבונאות בינלאומי 38 "נכסים בלתי מוחשיים" על החברה הרוכשת לזהות את הנכסים הבלתי מוחשיים בישות הנרכשת ולהעריך את שוויים, בנפרד מהמוניטין, במידה וקיים.
- על מנת לקבוע האם נכס יוכר כנכס בלתי מוחשי כחלק מעסקת הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות רק נכסים אשר קיימים ליום העסקה. נכס בלתי מוחשי יהיה ניתן לזיהוי, במידה והוא עונה על אחת החלופות הבאות:
 - "ניתן להפרדה, כלומר ניתן להפריד אותו או לפצל אותו מהישות ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס קשור או התחייבות קשורה; או
 - נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב אם זכויות אלו ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות".
- בקביעת השווי ההוגן לכל נכס בלתי מוחשי נדרש להתחשב בגורמים ספציפיים לנכס, לרבות (אך ללא הגבלה):
 - התועלת הכלכלית הצפויה לנבוע ממנו;
 - אורך החיים הכלכליים שנותרו לו;
 - פרופיל הסיכון שלו (יחסית לסיכון הפעילות הכולל של הפעילות).

זיהוי והכרה של נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

- במסגרת יישום שיטת הרכישה בחנו את קיומם של נכסים בלתי מוחשיים פוטנציאליים בהתאם להראות התקינה החשבונאית ובאמצעות ניתוח כלכלי של העסקה, סקירת המסמכים והחומרים התומכים ודיונים עם הנהלות החברה הרוכשת והחברה הנרכשת. במסגרת הבחינה שביצענו זוהו הנכסים הבלתי מוחשיים להלן:
 - קשרי לקוחות במגזר תחנות התדלוק (דלקנים);
 - קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר;
 - מותג "דלק";
 - מותג "ג'ו מנטה"
- כמו כן, במסגרת עבודתנו נמצאו הפרשים בין השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים לבין ערכם בספרי החברה, כמפורט להלן;
 - רכוש קבוע;
 - נכסי זכות שימוש;
 - התחייבויות בגין חכירה;
 - אשראי מתאגידים בנקאיים.
- על פי סעיף 18 לתקן, "הרוכש ימדוד את הנכסים הנרכשים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שנטלו בשוויים ההוגן במועד הרכישה". שווי הוגן מוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 "מדידת שווי הוגן", כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

רכישה במחיר הזדמנותי

- בהתאם לסעיף 32 לתקן, רוכש יכיר במוניטין למועד הרכישה, אשר יימדד כעודף של התמורה שהועברה בניכוי הסכום של הנכסים נטו למועד הרכישה.
- בהתאם לסעיף 34 לתקן, במקרים בהם הסכום של הנכסים נטו שנרכשו עולה על סך התמורה שהועברה, הרוכש יכיר ברווח מרכישה הזדמנותית במועד הרכישה, בהתאם לעמידה בדרישות סעיף 36 לתקן, כמפורט להלן:

"לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, על הרוכש להעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניטלו, ולהכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. על הרוכש לסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שהתקן דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

 - הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו;
 - הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;
 - לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש;
 - התמורה שהועברה."
- לבחינת הגורמים המסבירים את היווצרותו של הרווח מרכישה הזדמנותית ראה עמוד 31.

כללי

- תקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (להלן: בחלק זה "התקן"), מגדיר את אופן מדידת השווי ההוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. התקן מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
- על פי התקן, שווי הוגן הינו מדידה מבוססת שוק, ולא מדידה ספציפית לישות. מדידת שווי הוגן תבוצע תוך שימוש בטכניקות הערכה מתאימות בהתאם לנסיבות, אשר לגביהן קיימים נתונים מספקים לשם מדידת שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים הנצפים הרלוונטיים ומזעור, ככל שניתן, של השימוש בנתונים שאינם נצפים.
- התקן קובע מידרג שווי הוגן שמסווג לשלוש רמות את הנתונים המשמשים לטכניקות מדידת השווי ההוגן, כאשר מידרג השווי ההוגן מעניק את העדיפות הגבוהה ביותר למחירים מצוטטים בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות (נתוני רמה 1) ואת העדיפות הנמוכה ביותר לנתונים שאינם ניתנים לצפייה (נתוני רמה 3).
- מאחר והנכסים וההתחייבויות שהוערכו בעבודה זו אינם נסחרים בשוק פעיל ואין מחיר מצוטט לשוויים (רמה 1) אמדנו את שוויים על בסיס מדרג השווי השלישי, באופן המשלב שימוש במודלים מימוניים, בנתוני שוק ועל בסיס הנחות מסוימות המפורטות בעבודתנו.

גישות להערכת שווי

- ישנן שלוש גישות עקרוניות מקובלות להערכת שווי של נכסים וחברות:
 - גישת השוק: על פי גישה זו, השווי ההוגן של נשוא ההערכה נאמד באמצעות השוואה לפרמטרים חשבונאיים ותפעוליים של נכסים/חברות ברי השוואה אשר נסחרים בשוק פעיל (מחירים מצוטטים) ו/או על בסיס ניתוח של עסקאות בנכסים/חברות ברי השוואה. ההשוואה נעשית תוך שימוש במכפילים, המבטאים את היחס בין השווי של הנכסים/חברות ההשוואה לבין פרמטר חשבונאי או תפעולי נבחר, תוך ביצוע התאמות, ככל שנדרש, בהתאם להבדלים בינם לבין נשוא ההערכה.
 - גישת העלות: על פי גישה זו, השווי ההוגן של נשוא ההערכה נאמד בהתבסס על עלות שיחלופו בנכס חדש. ההנחה המרכזית העומדת בבסיס גישה זו הינה, כי משקיע רציונאלי לא ירכוש נכס קיים במחיר הגבוה מהעלות הכרוכה ביצירת נכס בר השוואה.
 - גישת ההכנסות: ע"פ גישה זו, השווי ההוגן נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים (DCF) אשר נשוא ההערכה צפוי להפיק בעתיד. לצורך יישום שיטה זו, יש לאמוד את תחזית המכירות וההוצאות (עלות המכר, הנה"כ, שיווק ומכירה, הכנסות/הוצאות אחרות, מיסים וכדומה) הצפויים לנבוע מהנכס/פעילות, לרבות תחזית ההשקעות והתאמות נוספות לתזרים המזומנים (כגון פחת, קיזוז הכנסות מראש ושינויים בהון חוזר). היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים הינה השיטה המקובלת בתורת המימון לצורך הערכת "עסק חי". תזרימים אלו מהווים במחיר הון המגלם את המינוף הנורמטיבי והסיכון הגלום בפעילות.

גישות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

- גישת הרווחים העודפים (Excessive Earnings): על פי שיטה זו, שווי הנכס מוערך באמצעות היוון "הרווחים העודפים" העתידיים המיוחסים לו. "רווחים עודפים" מוגדרים כהפרש שבין הרווחים התפעוליים (אחרי פחת ומס) הצפויים מהנכס נשוא ההערכה ובין התשואה ההוגנת על השווי ההוגן של הנכסים התורמים המשתתפים בפעילות המוערכת (Contributory Assets). נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים, כגון הון חוזר ורכוש קבוע, והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים והון אנושי מיומן, ככל שישנם. שיטה זו משמשת לצורך הערכת נכסים בלתי מוחשיים מהותיים ובעלי הזיקה הגבוהה ביותר לפעילות הנרכשת.
- גישת הפטור מתמלוגים (Relief from Royalty): על פי שיטה זו, שווי הנכס מוערך על בסיס הערך הנוכחי של התמלוגים הכלכליים הראויים (לאחר מס) אשר החברה הייתה נדרשת לשלם לצד ג' עבור השימוש בנכס, אילו הנכס לא היה בבעלותה. שיטה זו משמשת בעיקר עבור נכסים בעלי זיקה משפטית כגון מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

כללי

• על פי דיווחי להב, ביום 26 באוקטובר (להלן: "מועד הרכישה") הושלמה עסקה אשר במסגרתה רכשו להב וחברת ב.ג.מ בע"מ (להלן: "ב.ג.מ", וביחד עם להב: "הרוכשות"), בחלקים שווים, 6,809,184 מניות המהוות 70% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (להלן: "המניות הנרכשות"), וכן אופציות לרכישת מניות נוספות בשיעור כולל של עד ל-5%, מחברת דלק פטרוליום (חברה בבעלות מלאה של קבוצת דלק, להלן: "המוכרת").

• על פי תנאי הסכם הרכישה מיום 16 לאוקטובר 2020 והתוספת להסכם מיום 26 באוקטובר 2020, בתמורה לרכישת המניות הנרכשות, תשלמנה הרוכשות למוכרת או למי מטעמה, סך כולל של 525 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הרכישה"), אשר ישולם, כדלקמן:

– סך של 450 מיליון ש"ח (חלקה של להב - 225 מיליון ש"ח) שולם במזומן במועד הרכישה עבור 6,809,184 מניות המהוות 60% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (להלן: "תמורה במזומן").

– סך של 75 מיליון ש"ח (חלקה של להב 37.5 מיליון ש"ח) יועבר לנאמן אגרות החוב של קבוצת דלק (להלן: "הנאמן") עד ליום 30 ביוני 2021 עבור 1,134,864 מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (חלקה של להב - 5%) (להלן: "תמורה נדחית").

– בנוסף, במסגרת ההסכם הוענקה לרוכשות אופציה לרכישת מניות נוספות המהוות 5% מהון המונפק של דלק ישראל (חלקה של להב - 2.5%) במחיר מימוש של 66.0872 ש"ח למניה. האופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2021.

• יובהר כי האמור לעיל הינו תיאור תמציתי של עיקרי התנאים הרלוונטיים לחישוב התמורה במסגרת עבודתנו ואינו מהווה תיאור מלא של ההסכם ותנאיו.

תמורת הרכישה

• על פי הבהרות שקיבלנו ממזמינת העבודה, במועד העסקה נרכשו על ידה מניות בשיעור של 35% מהון המניות של דלק ישראל בתמורה לתשלום מזומן של 225 מיליון ש"ח בתוספת תמורה נדחית של 37.5 מיליון ש"ח. כמו כן, האופציה לרכישת מניות נוספות בשיעור של 2.5% אינה ברת מימוש על ידי להב אלא ע"י משקיע אסטרטגי ועל כן אינה מהווה נכס שהועבר לה במסגרת העסקה.

• בהתאם לאמור, להלן סיכום תחשיב תמורת הרכישה:

במיליוני ש"ח	
תמורה במזומן	225.0
תמורה נדחית*	37.2
סה"כ שווי תמורה	262.2

* שווי התמורה הנדחית נאמד ע"י היוון התשלום העתידי למועד העסקה בריבית חסרת סיכון (התמורה הועברה לנאמן).

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

קשרי לקוחות מגזר תחנות התדלוק

כללי

- פעילות דלק ישראל כוללת מכירת דלקים וגפ"מ בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים) והפעלתן, ובכלל זה שירות תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים (להלן: "דלקן"). במסגרת ניתוח הפעילות זוהה נכס בלתי מוחשי מסוג קשרי לקוחות במגזר תחנות התדלוק ומתחמי המסחר, הנובע מבסיס המנויים על שירותי הדלקן במועד הרכישה (להלן: "לקוחות הדלקנים").
 - הערכת שווי קשרי הלקוחות נערכה באמצעות שיטת היוון הרווחים העודפים, כאשר תחזית תזרימי המזומנים המיוחסת לבסיס לקוחות הדלקנים התבססה על הנחות התוכנית העסקית והנחות נוספות בדבר כמות הדלקים המיוחסת לבסיס ללקוחות הדלקנים מתוך סה"כ הכמות הנמכרת בתחזית.
- ### הנחות עבודה מרכזיות
- החל מיום 1.1.2018, נכנסו לתוקף תקנות משק הדלק (קידום התחרות)(כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), תשע"ב 2011, (להלן: "התקנות") אשר עניינן הטלת חובה על חברות הדלק המעוניינות לשווק דלק באמצעות דלקן, להתקין דלקן אוניברסלי שיאפשר לצרכן להתקשר בהסכם עם חברות דלק שונות, ולתדלק באמצעותן בתחנות התדלוק שלהן. כמו כן, החל מיום 1.1.2019 חל איסור לשווק דלק באמצעות התקני תדלוק אשר אינם אוניברסליים. כניסתן של התקנות הובילה להגברת התחרות ומתן הנחות לצייר רכב.
 - להערכת החברה, הפיכת הדלקנים לאוניברסליים תגדיל את מספר חברות שיווק הדלקים ואת מספר התחנות בהן יוכל כל לקוח לרכוש מוצרי דלקים באמצעות דלקן, ועל כן היא עלולה לגרום לירידה בכמות הלקוחות שירכשו מוצרי דלקים באמצעות מערך הדלקן שלה ו/או לירידה בכמויות הדלקים שירכשו על ידם.
 - מניתוח נתוני הצריכה בתקופה שבין ה 1.1.2018 ל 30.9.2020 עולה כי הכמות המיוחסת ללקוחות דלקנים שנטשו במהלך תקופה זו מהווה כ-2% 2.5 מסה"כ הכמות השנתית הנמכרת, במוצע. נציין כי מדובר בתקופת מדידה קצרה יחסית (התקופה שקדמה לכניסת התקנות לתוקף אינה משקפת את מצב השוק הנוכחי) שבחלקה הושפעה ממשבר הקורונה ועל כן אינה מאפשרת לבסס באופן מהימן את שיעור ההפחתה הצפוי בכמות המיוחסת לבסיס לקוחות הדלקנים. לאור זאת, אנו סבורים כי לאור התגברות התחרות כאמור לעיל, שיעור ההפחתה יואץ בשנים הקרובות ועל כן הנחנו כי הכמות המיוחסת לבסיס לקוחות הדלקנים תפחת בשיעור של כ-10% בשנה לאורך שנות התחזית.
 - תחזית תזרימי המזומנים כללה את הכנסות חנויות הנוחות המיוחסות לבסיס לקוחות הדלקנים, בהתאם לחלק היחסי של הכמות הנרכשת על ידם מתוך סך הכמות הנמכרת שהונחה בתחזית.
 - הוצאות התפעול נאמדו בהתאם לשיעור הוצאות התפעול במגזר תחנות התדלוק בנטרול 50% מהוצאות הפרסום והשיווק.

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

קשרי לקוחות מגזר תחנות התדלוק

הנחות עבודה מרכזיות (המשך)

- **תמלוגים למותג:** הונח כי פעילות המגזר נתמכת על ידי המותג "דלק" ועל כן הפחתנו הוצאות רעיוניות בגין שימוש במותג בשיעור של כ-0.9% מהרווח הגולמי מפעילות מכירת הדלקים (בנזין וסולר). בנוסף, הפחתנו הוצאות רעיונות בגין שימוש במותג ג'ו מנטה בשיעור של 1.25% מהכנסות חנויות הנוחות המיוחסות לבסיס לקוחות הדלקנים (להרחבה ראה נספח ג').
- **חיובים תורמים:**
 - רכוש קבוע: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-8.6% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של 4.5% (ע"ב מחיר חוב ז"א 5.8%) על יתרת הרכוש הקבוע המיוחס למגזר הפעילות (כ-1.16 מילארד ש"ח) ביחס לרווח הגולמי.
 - הון חוזר: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-0.4% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של כ-1.5% (מחירי חוב ז"ק של כ-2%) על יתרת ההון החוזר של מגזר הפעילות ביחס לרווח הגולמי.
 - כוח עבודה מיומן: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-0.2% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס עלות השחלוף של מצבת כוח האדם ושיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (8%) ביחס לרווח הגולמי.
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת שווי קשרי הלקוחות נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס, אשר נובעת מרמת התחרות בענף והשפעת המעבר לדלקנים האוניברסליים.

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

קשרי לקוחות מגזר תחנות התדלוק

תחזית תזרימי המזומנים

<-2031E	2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	במיליוני ₪	
6,861.4	686.3	679.8	673.4	664.7	655.2	643.6	632.3	621.2	610.2	577.2	87.9	רווח גולמי מגזר תחנות התדלוק	
												<u>רווח גולמי מיוחס לבסיס לקוחות דלקנים:</u>	
129.5	22.1	24.6	27.3	30.3	33.7	37.4	41.6	46.2	51.3	56.4	9.4	דלקני בניזין	
155.8	26.6	29.5	32.8	36.5	40.5	45.0	50.0	55.6	61.7	68.4	11.4	דלקני סולר	
171.6	25.5	27.9	30.5	33.6	36.7	40.4	44.5	48.9	53.9	60.8	10.1	חניית נוחות	
456.9	74.1	81.9	90.6	100.3	110.9	122.9	136.1	150.7	166.9	185.6	30.9	סה"כ רווח גולמי מיוחס לבסיס לקוחות	
7%	11%	12%	13%	15%	17%	19%	22%	24%	27%	32%	35%	שיעור מהרווח הגולמי של מגזר הפעילות	
(332.6)	(55.2)	(61.6)	(68.5)	(76.4)	(85.1)	(95.2)	(106.4)	(118.9)	(132.8)	(155.9)	(26.4)	הוצאות תפעול ופחת	
(2.6)	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(0.6)	(0.7)	(0.7)	(0.8)	(0.9)	(1.0)	(1.1)	(0.2)	תמלוגים למותג דלק	
(5.6)	(0.8)	(0.9)	(1.0)	(1.1)	(1.2)	(1.3)	(1.5)	(1.6)	(1.8)	(2.0)	(0.3)	תמלוגים למותג מנטה וג'ו	
(30.4)	(4.7)	(5.2)	(5.7)	(6.3)	(7.0)	(7.8)	(8.7)	(9.6)	(10.7)	(12.4)	(1.7)	הוצאות הנה"כ	
85.8	12.9	13.8	14.9	15.9	17.0	17.8	18.7	19.7	20.6	14.2	2.3	רווח לפני מס	
(19.7)	(3.0)	(3.2)	(3.4)	(3.7)	(3.9)	(4.1)	(4.3)	(4.5)	(4.7)	(3.3)	(0.5)	הוצאות מס	
66.1	9.9	10.6	11.4	12.3	13.1	13.7	14.4	15.2	15.9	11.0	1.7	תזרים לאחר מס	
												<u>חיובים תורמים</u>	
(39.3)	(6.4)	(7.0)	(7.8)	(8.6)	(9.5)	(10.6)	(11.7)	(13.0)	(14.4)	(16.0)	(0.2)	8.6%	רכוש קבוע
(1.9)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(0.6)	(0.6)	(0.7)	(0.8)	(0.0)	0.4%	הון חוזר
(1.0)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.0)	0.2%	כח אדם
23.9	3.1	3.0	3.1	3.0	2.8	2.4	1.9	1.2	0.5	(6.2)	1.5	תזרים מזומנים	
6.6	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.5	1.3	1.0	0.4	(5.8)	1.5	תזרים מהוון	

13.8	סה"כ תזרים מהוון
2.4	הטבת מס
16.2	שווי קשרי לקוחות

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר

כללי

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה נכס בלתי מוחשי מסוג קשרי לקוחות במגזר השיווק הישיר, הכולל את פעילות החברה בשיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר ללקוחות פרטיים, חברות ממשלתיות ולקוחות עסקיים כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות, תחבורה ותעבורה.
 - החברה מתקשרת מעת לעת בהסכמים עם מספר לקוחות, כאשר על פי רוב, מדובר בהסכמי מסגרת לתקופות קצרות, אשר ניתנים לביטול בהתראה קצרה של הצדדים. מניתוח נתוני המכירות והבהרות מהנהלת החברה עולה כי תחום הפעילות מתאפיין בתחרות גבוהה וכי המניעים העיקריים לביצוע עסקאות הינם זמינות ומחיר, הנתמכים על ידי המערך הלוגיסטי, מערכות בקרת איכות והון אנושי בעל ניסיון רב.
 - שווי קשרי הלקוחות מגזר השיווק הישיר נאמד באמצעות שיטת היוון הרווחים העודפים.
- ### הנחות עבודה מרכזיות
- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הרווח הגולמי של מגזר השיווק הישיר בהתאם לתוכנית העסקית של החברה כאשר שיעור הרווח הגולמי המיוחס לבסיס הלקוחות הקיים מתוך הרווח הגולמי של המגזר הופחת באופן לינארי על פני 3 שנים.
 - הוצאות התפעול נאמדו בהתאם לשיעור הוצאות התפעול במגזר השיווק הישיר.
 - תמלוגים למותג: הונח כי פעילות המגזר נתמכת על ידי המותג "דלק" ועל כן הפחתנו הוצאות רעיוניות בגין שימוש במותג בשיעור של כ-0.9% מהרווח הגולמי (ראה נספח ג').
- ### חיובים תורמים:
- רכוש קבוע: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-1.7% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של 4.5% (ע"ב מחיר חוב ז"א 5.8%) על יתרת הרכוש הקבוע המיוחס למגזר הפעילות (כ-28 מיליון ש"ח) ביחס לרווח הגולמי.
 - הון חוזר: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-2.8% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של כ-1.5% (מחיר חוב ז"ק של כ-2%) על יתרת ההון החוזר של מגזר הפעילות ביחס לרווח הגולמי.
 - כוח עבודה מיומן: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-0.4% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס עלות השחלוף של מצבת כוח האדם ושיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (8%) ביחס לרווח הגולמי.
 - שיעור ההיוון ששימש בהערכת שווי קשרי הלקוחות נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס, אשר נובעת מרמת התחרות בענף, מאופי ההסכמים וחוסר הודאות בחידושם.
 - הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהווה על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 3 שנים בהתאם לאורך החיים השימושי.

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר

תחזית תזרימי המזומנים

2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E		במיליוני ₪
67.4	67.2	55.9	8.2		רווח גולמי - מגזר השיווק הישיר
0.7	22.8	37.4	8.2		רווח גולמי מיוחס לבסיס לקוחות
(0.3)	(8.8)	(14.7)	(4.6)		הוצאות תפעול ופחת
(0.0)	(0.2)	(0.3)	(0.1)		תמלוגים למותג
(0.0)	(1.5)	(2.5)	(0.5)		הוצאות הנה"כ
0.4	12.3	19.9	3.1		רווח לפני מס
(0.1)	(2.8)	(4.6)	(0.7)		הוצאות מס
0.3	9.5	15.3	2.4		תזרים לאחר מס
					<u>חיובים תורמים</u>
(0.0)	(0.4)	(0.6)	(0.1)	1.7%	רכוש קבוע
(0.0)	(0.6)	(1.1)	(0.1)	2.8%	הון חוזר
(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	0.4%	כח אדם
0.2	8.4	13.5	2.2		תזרים מזומנים לאחר מס
0.2	7.2	12.7	2.2		תזרים מהוון

22.3	סה"כ תזרים מהוון
3.0	הטבת מס
25.3	שווי קשרי לקוחות

כללי

- הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהווה על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 10 שנים בדומה להפחתה של מוניטין הנהוגה בישראל.

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה כי המותג "דלק" מהווה נכס בלתי מוחשי עבור פעילות מכירת הדלקים, הן במסגרת התחנות והן במסגרת השיווק הישיר.
- שווי המותג "דלק" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים.

הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הרווח הגולמי של פעילות מכירת הדלקים במגזר התחנות ובמגזר השיווק הישיר בהתאם לתוכנית העסקית של החברה.
- הונח כי למותג "דלק" אורך חיים שימושי בלתי מוגדר, זאת בין היתר לאור ותק המותג בשוק והפריסה בכל רחבי הארץ.
- שיעור התמלוגים נקבע על כ-0.9% מהרווח הגולמי. שיעור התמלוגים נקבע בהתבסס מחקרים אקדמיים ומאמרים מקובלים בנושא שיעורי תמלוגים ועל ניתוח תנאי הסכם השימוש בשם המסחרי "דור אלון" בין דור אלון דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לבין אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ שהינה בעלת השליטה ובעלת השם המסחרי (ראה נספח ג')
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת המותג נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס.

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

מותג דלק

תחזית תזרימי המזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	במיליוני ₪
496	493	491	486	481	474	467	460	453	428	63	רווח גולמי מגזר תחנות ללא חנויות נוחות
69	69	69	68	68	68	68	67	67	56	8	רווח גולמי מגזר השיווק הישיר
565	562	559	554	549	542	535	528	521	484	71	סה"כ רווח גולמי מיוחס למותג דלק
5.1	5.1	5.1	5.0	5.0	4.9	4.8	4.8	4.7	4.4	0.6	תמלוגים
(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.0)	(0.1)	הוצאות מס
3.9	3.9	3.9	3.9	3.8	3.8	3.7	3.7	3.6	3.4	0.5	תזרימים מזומנים לאחר מס
1.6	1.7	1.9	2.1	2.2	2.4	2.6	2.9	3.1	3.2	0.5	תזרימים מזומנים מהוון
16.2											ערך שייר

40.4	שווי מותג לפי הטבת מס
7.0	הטבת מס
47.5	שווי מותג לאחר הטבת מס

כללי

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה כי המותג "ג'ו מנטה" מהווה נכס בלתי מוחשי עבור פעילות חנויות הנוחות.
- שווי המותג "ג'ו מנטה" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים.
- הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהווה על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 10 שנים בדומה להפחתה של מוניטין הנהוגה בישראל.

הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הכנסות פעילות חנויות הנוחות בהתאם לתוכנית העסקית של החברה.
- הונח כי למותג "ג'ו מנטה" אורך חיים שימושי של כ- 5 שנים, בהתבסס על ההנחה כי ללא השקעה במותג לא ניתן יהיה לקבל ערך עודף לאחר תקופה זו.
- שיעור התמלוגים נקבע על כ-1.25% מהכנסות של חנויות הנוחות. שיעור התמלוגים נקבע בהתבסס מחקרים אקדמיים ומאמרים מקובלים בנושא שיעורי תמלוגים ועל ניתוח תנאי הסכם השימוש בשם המסחרי "אלונית" בין דור אלון דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לבין אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ שהינה בעלת השליטה ובעלת השם המסחרי (ראה נספח ג').
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת המותג נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס.

פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

מותג ג'ו מנטה

תחזית תזרימי המזומנים

2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	במיליוני ₪
500	488	476	464	445	70	הכנסות חנויות הנוחות
6.2	6.1	5.9	5.8	5.6	0.9	תמלוגים
(1.4)	(1.4)	(1.4)	(1.3)	(1.3)	(0.2)	הוצאות מס
4.8	4.7	4.6	4.5	4.3	0.7	תזרים מזומנים לאחר מס
3.1	3.3	3.6	3.8	4.0	0.7	תזרים מזומנים מהוון

18.6	שווי מותג לפי הטבת מס
3.2	הטבת מס
21.8	שווי מותג לאחר הטבת מס

פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

ביאורים

1. ע"ב מאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2020 והתאמות למועד הרכישה בהתאם להבהרות שהתקבלו ממזמינת העבודה, כמפורט להלן:

במיליוני ₪	
675.0	הון מיוחס לבעלי מניות החברה במאזן (30.9.2020) התאמות למאזן הרכישה (נטו):
(11.0)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(11.5)	הפרשה לירידת ערך נכס מתקן דחיסה
(7.5)	הפחתת רכוש קבוע (טריילרים ומתקן הגז)
(2.3)	שפוי דלק תעשיות
(2.0)	ירידת ערך מלאי חלפים
4.0	מחיקת יתרת הפרשה בגין תביעת דלקנים
2.7	אחרים
31.0	נכסים המיועדים למימוש
3.4	סה"כ התאמות
678.4	סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות לאחר התאמות

2. ע"ב שומות שנערכו על ידי יועצים חיצוניים לנכסי מקרקעין ומבנים בתחנות בבעלות ובחכירה ממנהל מקרקעי ישראל, כמפורט בטבלה להלן:

במיליוני ₪	שוי הוגן	יתרה במאזן	שיערוך
			קרקע ומבנים הרכישה
176.4	25.4	201.8	השקעה בכלולות
270.4	258.8	529.3	רכוש קבוע
446.9	284.2	731.1	סה"כ

• להלן ריכוז תוצאות חישוב ההון העצמי של דלק ישראל לאחר התאמות שווי הוגן לנכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים:

במיליוני ₪		100%	ביאור
1	678.4		הון מיוחס לבעלי מניות החברה
שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים			
2	176.4		השקעות והלוואות לחברות כלולות
3	65.4		נכסי זכות שימוש
2	270.4		רכוש קבוע, נטו
4	74.8		התחייבויות בגין חכירה
5	5.3		אשראי מתאגידים בנקאיים
6	(136.2)		עתודה למס
7	(23.0)		ביטול נב"מ קודמים
	433.1		סה"כ שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים, נטו
נכסים בלתי מוחשיים			
8	16.2		קשרי לקוחות דלקנים
9	25.3		קשרי לקוחות שיווק ישיר
10	47.5		מותג - דלק
11	21.8		מותג - מנטה/ג'ו
12	(25.5)		עתודה למס
	85.3		סה"כ נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	1,196.9		סה"כ הון עצמי נרכש לאחר התאמות

פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

ביאורים (המשך)

3. שערך נכסי זכות שימוש:

במיליוני ₪	
66.8	שערך תחנות בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל
(1.4)	שערך יתר נכסי זכות שימוש (למעט חכירת מנהל)
65.4	סה"כ

שערך נכסי זכות השימוש בוצע על ידי היוון תשלומי השכירות בגין תחנות שאינן בבעלות החברה (למעט תחנות בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל אשר שוערכו בנפרד), כאשר תשלומי השכירות משקפים את תנאי השוק הנוכחיים. שיעור ההיוון אשר שימש להיוון תשלומי השכירות נאמד למועד העסקה בהתאם לפרקטיקה המקובלת במסגרת יישום הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS16 (חכירות).

4. היוון תשלומי השכירות החוזיים בגין תחנות שאינן בבעלות החברה. שיעור ההיוון אשר שימש להיוון תשלומי השכירות נאמד למועד העסקה בהתאם לפרקטיקה המקובלת במסגרת יישום הוראות תקן IFRS16.

5. ע"ב היוון הלוואות בריבית שוק עדכנית למועד הרכישה, בהתאם למח"מ ההלוואות (כ-3.1%-3.8%).

6. הכפלת סך השערך בגין הנכסים וההתחייבויות המוחשיים בשיעור מס של 23%.

7. ביטול יתרת מוניטין (כ-17 מיליון ₪) ונכסים בלתי מוחשיים (כ-6 מיליון ש"ח) שהוכרו בצירופי עסקים קודמים.

8. ראה עמוד 20

9. ראה עמוד 23

10. ראה עמוד 25

11. ראה עמוד 27

12. הכפלת סך השערך בגין הנכסים הבלתי מוחשיים בשיעור המס של 23%.

הקצאת עודף העלות

• להלן הקצאת עודף העלות ביחס לחלקה של להב בהון המניות של דלק ישראל:

במיליוני ₪	
1,196.9	הון עצמי נרכש לאחר התאמות (100%)
418.9	חלקה של להב (35%)
262.2	שווי תמורה
(156.7)	מוניטין/רווח מרכישה הזדמנותית

רכישה במחיר הזדמנות

- על פי סעיף 34 לתקן, לעיתים רוכש מבצע רכישה במחיר הזדמנותי, שהינו צירוף עסקים שבמסגרתו התמורה עולה על הסכום נטו של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. רכישה במחיר הזדמנותי עשויה להתרחש, בין השאר, כתוצאה ממכירה כפויה. כמו כן, קיימים חריגים לעקרונות ההכרה והמדידה (סעיפים 22-31 בתקן) העשויים גם הם לגרום להכרה ברווח (או לשנות את סכום הרווח שיוכר) בגין רכישה במחיר הזדמנותי.
- לאור הרווח המהותי הגלום בעסקה הנדונה, בוצעה הערכה נוספת בכדי לוודא שזוהו כל הנכסים וההתחייבויות, ובנוסף, בוצעה בחינה של הנהלים בהם עשינו שימוש לצורך מדידת השוויים ומצאנו אותם כתיקנים. כמו כן, ביצענו בחינה של מספר גורמים אשר יכולים להסביר את היווצרותו של הרווח מרכישה הזדמנותית, כמפורט להלן:
- **מכירה תחת אילוף** - על פי האמור בדוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת דלק ליום 30 בספטמבר 2020, ישנם ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כעסק חי וכי השלמת תוכניות הקבוצה תלויה, בין היתר, במימוש נכסים וקבלת דיבידנדים מחברות בנות ובפרט בגיבוש הסכמות מחייבות עם מחזיקי אגרות החוב ומוסדות פיננסיים. כפועל יוצא, במהלך שנת 2020 פעלה הקבוצה למימוש מואץ של נכסיה, ביניהם, מימוש יתרת אחזקותיה ב-IDE, כהן פיתוח, מהדרין, תמלוגי העל של כריש-תנין, 70% מאחזקותיה בדלק ישראל, דלק תמלוגים ואיגוח תגמולי העל של לויתן, וזאת במסגרת הסדר החוב והתחייבותה לבצע פירעונות משמעותיים עד לסוף חודש אוקטובר 2020.
- **הוצאות מטה מהוונות** - עפ"י הפרקטיקה המקובלת, בהערכות שווי עפ"י שיטת השווי הנכסי (כפי שמבוצעת למעשה במסגרת יישום שיטת הרכישה), יש לנכות מההון העצמי החשבונאי (המבוסס בעיקרו על נכסים והתחייבויות בשווי הוגן) את עלויות המטה המהוונות. "התחייבות" זו אינה מוכרת במסגרת יישום שיטת הרכישה, אך ניתן להניח כי יש למרכיב זה השפעה שלילית על השווי מנקודת ראות הרוכש.
- במסגרת הניתוח, לא זוהו חריגים לעקרונות ההכרה והמדידה. כמו כן, לא זוהו נכסים בלתי מוחשיים נוספים לאלו שהוערכו. נציין כי הכרה בנכסים בלתי מוחשיים נוספים, הייתה מביאה לגידול ברווח ההזדמנותי.
- עם זאת, לאור הפער האפשרי בין שווי הנכסים נטו בשיטת החישוב החשבונאית לצרכי הקצאת עודף העלות (כ-1,197 מיליון ש"ח) לבין השווי ההוגן של ההשקעה, אמדנו לבקשת מזמינת העבודה את שווי ההון העצמי של דלק ישראל למועד הרכישה באמצעות שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).
- שווי ההון העצמי נאמד בכ-1,017 מיליון ₪ (לפירוט הנחות העבודה ראה נספח א') והינו שווה בקירוב לשווי הנכסים נטו לאחר ניכוי הוצאות הנה"כ מהוונות (בטווח של כ-25 מיליון ₪, בניכוי מגן מס, מהוונות לצמיתות בכ-8%) והתאמת עתודות למס נדחה לשווי כלכלי (הפחתה של 50%).

פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

רכישה במחיר הזדמנותי (המשך)

- להלן חישוב הרווח ההזדמנותי לאחר בחינת השווי ההוגן של ההשקעה:

במיליוני ₪	
156.7	רווח מרכישה הזדמנותית
418.9	חלקה של להב בהון עצמי נרכש לאחר התאמות
355.8	שווי הוגן השקעה
(63.1)	ירידת ערך
93.6	רווח נטו

כללי

- להלן פירוט הרווח הגולמי בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020, לפי כמויות ומרווח ממוצע לפעילות תחנות התדלוק:

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
בנזין			
כמות (מ"ל)	798	791	502
מרווח (₪ לק"ל)	413	393	391
רווח גולמי בנזין	330	311	197
סולר			
רווח גולמי בנזין	402	388	264
מרווח (₪ לק"ל)	310	313	334
רווח גולמי סולר	125	121	88
שינוע	6	5	5
אחר והתאמות	18	17	7
סה"כ רווח גולמי בנזין, סולר ואחרים	478	455	297

- על פי התוכנית העסקית צפויה התאוששות הדרגתית במכירות הבנזין והסולר לכמויות שנמכרו בשנת 2019 עד לשנת 2023. לאחר מכן שיעור הצמיחה צפוי לרדת בהדרגה מכ-1.5% לכ-0.5% בשנת 2030.
- הרווח גולמי בגין שינוע ותזקיקים אחרים צפוי לעלות בהתאם לעלייה בכמות הבנזין הנמכרת.

- שווי ההון העצמי של דלק ישראל נאמד על ידי שיטת היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים (תזרים מזומנים לפני שירות חוב) לחישוב שווי הפעילות, אשר ממנו הופחתו החוב הפיננסי נטו, נכסים והתחייבויות מיועדים למימוש ונכסים עודפים.
- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על התוכנית העסקית של החברה לפעילות מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והשיווק הישיר לשנים 2021-2030. התוכנית העסקית מוצגת ללא יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS16 (חכירות).

תחנות התדלוק

- להלן פירוט נתוני הכנסות ורווחיות גולמית של חנויות הנוחות בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020:

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
הכנסות	410	425	317
עלות המכר	(255)	(266)	(196)
רווח גולמי	155	159	121
שיעור רווח גולמי	37.8%	37.4%	38.2%

- על פי התוכנית העסקית ההכנסות הפעילות בשנת 2021 צפויות להסתכם בכ-445 מיליון ש"ח (שיעור צמיחה של כ-5.5%). ביתר שנות התחזית הונח כי שיעור הצמיחה יפחת באופן הדרגתי עד לכ-2% בשנת 2030.
- הונח כי שיעור הרווחיות הגולמית יתייצב על כ-38.3% לאורך שנות התחזית.

תחנות התדלוק (המשך)

- התוכנית העסקית מניחה התאוששות חלקית ברווח הגולמי במגזר השיווק הישיר לכ-56 מיליון ₪ בשנת 2021 ועד לכ-68 מיליון ₪ בשנת 2025. החל משנה זו הונח שיעור צמיחה של כ-0.4%.
- להלן פירוט ההוצאות התפעוליות המיוחסות למגזר השיווק הישיר בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020 :

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
דלק	(9)	(9)	(7)
קליאוט	(9)	(7)	(7)
גז	(1)	(1)	(2)
שינוע	(1)	(1)	(2)
התאמות	3	1	2
פחת חוץ תחנה	(5)	(5)	(6)
סה"כ הוצאות תפעול שיווק ישיר	(22)	(23)	(21)
שיעור מהרווח גולמי	26.1%	30.2%	61.0%

- הונח כי ההוצאות התפעוליות יגדלו בתקופת התחזית בהתאם לגידול בפעילות אך שיעורם יתכנס לכ-40% מהרווח הגולמי.

הנחות עבודה נוספות

- הוצאות הנהלה, כלליות ופחת אשר אינן מיוחסות למגזרים הסתכמו לכ-56.5 מיליון ש"ח וכ-49.1 מיליון ₪ בשנים 2018, 2019, בהתאמה ועל פי הערכות החברה יסתכמו לכ-49.1 מיליון ₪ בשנת 2020. הונח כי ההוצאות יעלו באופן הדרגתי בהתאם לגידול בפעילות עד לכ-64 מיליון ₪ בשנת 2030.

- להלן פירוט ההוצאות התפעוליות המיוחסות למגזר תחנות התדלוק בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020 :

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
הוצאות אחזקת תחנות משכורות ונלוות	(100)	(93)	(57)
פרסום וקידום מכירות	(150)	(150)	(115)
הוצאות מימון ואשראי	(14)	(14)	(10)
הוצאות שונות	(16)	(12)	(7)
הוצאות שכירות	(19)	(11)	(12)
אחר והתאמות	(164)	(154)	(113)
שינוע	5	2	0.1
הוצאות פחת	(2)	(3)	(2)
	(56)	(52)	(37)
סה"כ הוצאות תפעול תחנות דלק	(515)	(489)	(352)
שיעור מהרווח גולמי	81.3%	79.7%	84.1%

- הונח כי ההוצאות התפעוליות יגדלו בתקופת התחזית בהתאם לגידול בפעילות אך שיעורן ירד בהדרגה עד לכ-74% מהרווח הגולמי.

מגזר השיווק הישיר

- להלן פירוט הרווח הגולמי במגזר השיווק הישיר בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020 :

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
רווח גולמי חוץ תחנה	41	40	26
גולמי אחר	27	19	(3)
רווח גולמי קליאוט	11	9	7
רווח גולמי גז	1	2	3
רווח גולמי שינוע	3	5	1
סה"כ רווח גולמי לשיווק ישיר	83	76	34

הנחות עבודה נוספות (המשך)

- ההשקעות ההוניות הסתכמו לכ-67 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו-2019, בהתאמה ועל פי הערכות החברה יסתכמו לכ-60 מיליון ש"ח בשנת 2020. הונח כי ההשקעות בשנת 2021 יסתכמו לכ-60 מיליון ש"ח ולאחר מכן יפחתו לכ-56 מיליון ש"ח בשנה.
- הוצאות המס חושבו בהתאם לשיעור מס של 23%.
- ההשקעות בהון החוזר נאמדו בהתאם לשיעור הון חוזר של כ-66% מהרווח הגולמי, על בסיס הממוצע בשנים 2018-2020.
- שיעור ההיוון אשר שימש בחישוב שווי הפעילות נאמד בכ-8% על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (להרחבה ראה נספח ב').
- הונח שיעור צמיחה פרמננטי בשנה המייצגת של כ-0.25%, זאת לאור הירידה הצפויה בביקושים לבנזין.

חוב פיננסי נטו

- להלן הרכב החוב הפיננסי נטו למועד הרכישה:

במיליוני ש"ח	
חוב פיננסי נטו במאזן (30.9.2020)	
20	מזומנים ושווי מזומנים
3	השקעות לזמן קצר
48	הלואות ופקדונות לזמן ארוך
(629)	אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים
(264)	אשראי מתגידים בנקאיים
(9)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(12)	הפרשות והתחייבויות אחרות
(843)	סה"כ
14	התאמות למאזן הרכישה (נטו)
(829)	חוב פיננסי נטו

נכסים עודפים

- לחברה יתרת נדל"ן להשקעה בשווי של כ-33 מיליון ש"ח (לאחר הפחתה של כ-11 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך ביחס ליתרה במאזן ליום 30.9.2020). כמו כן, על פי מידע שנמסר לנו מהחברה, לחברה זכויות בניה בשווי של כ-130 מיליון ש"ח (סכום זה נכלל בשמאות לרכוש הקבוע שנערכה על ידי יועץ חיצוני). תזרימי המזומנים הצפויים מנכסים אלו לא נכללו בתחזית תזרימי המזומנים ששימשה בחישוב שווי הפעילות ועל כן שוויים התווספו לשווי הפעילות כנכס עודף.

ממצאים

- להלן סיכום הערכת שווי ההון העצמי של דלק ישראל:

במיליוני ש"ח	
8.0%	שיעור היוון
0.25%	צמיחה פרמננטית
563	שווי פעילות שנת תחזית
765	ערך שיר
1,329	סה"כ שווי פעילות
(843)	חוב פיננסי, נטו
368	נכסים מיועדים למימוש, נטו
163	נכסים עודפים*
1,017	שווי ההון העצמי

- * נדלן להשקעה, כולל זכויות בניה לא מנצלות בתחנות תדלוק בבעלות תחזית תזרימי המזומנים בעמוד 36.

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

תחזית תזרימי מזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
מגזר תחנות התדלוק														
חניית הנוחות														
557	546	536	525	512	500	488	476	464	445	70	351	425	410	הכנסות חניית הנוחות
(344)	(337)	(331)	(324)	(316)	(309)	(301)	(294)	(287)	(274)	(43)	(217)	(266)	(255)	עלות המכר
213	209	205	201	196	191	187	182	178	171	27	134	159	155	רווח גולמי
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	39%	38%	37%	38%	שיעור רווח גולמי
בנדזין														
864	859	855	846	838	826	814	801	790	746	108	556	791	798	כמות (מ"ל)
394	394	394	394	394	394	394	394	394	390	388	392	393	413	מרווח (אגורות)
340	338	337	333	330	325	320	316	311	290	42	218	311	330	רווח גולמי בנדזין
סולר מתחמים														
426	424	422	417	413	407	401	395	389	372	61	294	388	402	כמות (מ"ל)
313	313	313	313	313	313	313	313	313	312	313	324	313	310	מרווח (אגורות)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(1)	3	-	-	התאמות
133	133	132	131	129	127	126	124	122	119	18	98	121	125	רווח גולמי סולר
7	7	7	7	7	7	7	7	6	7	1	6	5	6	שינוע
13	12	12	12	12	12	12	12	11	4	(2)	(1)	12	19	אחר
3	3	3	3	3	3	3	3	3	7	4	9	5	(1)	התאמות
709	702	696	687	677	665	654	642	631	599	90	464	614	633	סה"כ רווח גולמי למגזר תחנות הדלק

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

תחזית תזרימי מזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
מגזר השיווק הישיר														
43	43	43	43	43	43	43	43	43	36	5	28	40	41	רווח גולמי חוץ תחנה
7	7	7	7	6	6	6	6	6	4	0	(3)	19	27	גולמי אחר
11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2	8	9	11	רווח גולמי קליאוסט
6	6	6	6	5	5	5	5	5	3	0	3	2	1	רווח גולמי גז
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	2	5	3	רווח גולמי שינוע
69	69	69	68	68	68	68	67	67	56	8	38	76	83	סה"כ רווח גולמי מגזר השיווק הישיר
778	771	764	755	745	733	721	710	698	655	98	502	690	716	סה"כ רווח גולמי
הוצאות תפעול														
(523)	(523)	(521)	(518)	(515)	(511)	(506)	(502)	(497)	(502)	(79)	(394)	(489)	(515)	סה"כ הוצאות תפעול תחנות דלק
(28)	(28)	(28)	(27)	(27)	(27)	(27)	(26)	(26)	(22)	(5)	(23)	(23)	(22)	סה"כ הוצאות תפעול מגזר השיווק הישיר
(64)	(63)	(62)	(62)	(61)	(60)	(59)	(58)	(58)	(56)	(7)	(42)	(49)	(56)	הוצאות הנה"כ ופחת (לא מיוחסות)
(616)	(614)	(611)	(607)	(602)	(597)	(592)	(586)	(581)	(581)	(90)	(460)	(561)	(593)	סה"כ הוצאות תפעול
162	157	153	148	143	136	129	123	117	74	8				רווח מפעולות רגילות
(37)	(36)	(35)	(34)	(33)	(31)	(30)	(28)	(27)	(17)	(2)				הוצאות מיסים
התאמות לתזרים:														
56	57	57	57	57	59	60	61	62	67	13				פחת והפחתות
(5)	(4)	(6)	(7)	(8)	(8)	(8)	(8)	(29)	(36)	(62)				שינוי בהון חוזר
(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(60)	(10)				השקעות הוניות
120	117	113	108	103	99	95	92	67	28	(53)				תזרים חופשי מפעילות

חישוב מחיר הון משוקלל

להלן פירוט חברות המדגם ששימשו בחישוב הביטא:

חברה	ביטא לא ממונפת	D/V
TravelCenters of America Inc.	0.48	80.7%
Murphy USA, Inc.	0.57	19.0%
Sunoco LP	0.48	59.1%
CrossAmerica Partners LP	0.31	51.8%
Dor Alon Energy in Israel (1988) Ltd.	0.51	65.9%
Paz Oil Co. Ltd.	0.54	52.0%
Global Partners LP	0.26	73.2%
ממוצע	0.45	57.4%

- פרמיית סיכון לגודל (מקור: Duff & Phelps) בתוספת פרמיית סיכון ספציפית המשקפת את רמת הסיכון של הפעילות.
- מחיר החוב לז"א בהתבסס על עקום דירוג A3 (דו"ח מעקב של חברת מדרוג נובמבר 2020).
- שיעור מס של כ-23%, בהתאם לשיעור המס הסטטוטורי ארוך הטווח במדינת ישראל.
- בהתבסס על בחינת חברות ההשוואה לעיל ומאפייני הענף, הונח כי שיעור המינוף הנורמטיבי של הפעילות לטווח ארוך הינו כ-60%.

- שיעור ההיוון ששימש בהערכת שווי החברה הנרכשת נאמד בכ-8.0% (נומינלי), והתבסס על שיעור התשואה להון אשר נאמד באמצעות מודל ה-CAPM, מחיר החוב והמינוף הנורמטיבי של הפעילות.
- להלן פירוט הפרמטרים אשר שימשו בחישוב מחיר הון המשוקלל של החברה:

פרמטר	ערך	ביאור
ריבית חסרת סיכון	1.2%	1
פרמיית השוק	4.7%	2
ביטא ממונפת מתואמת	0.97	3
פרמיית סיכון ספציפית	7.5%	4
מחיר ההון העצמי	13.3%	
מחיר החוב	5.8%	5
שיעור מס מינוף	23.0%	6
	60.0%	7
מחיר ההון המשוקלל (WACC)	8.0%	

ביאורים

- ריבית שקלית חסרת סיכון לז"א (מקור: מרווח הוגן).
- מקור: "Damodaran", ינואר 2021.
- הביטא הממונפת של הפעילות חושבה באמצעות שיעור המינוף של פעילות החברה, שיעור המס והביטא הבלתי ממונפת של חברות המדגם, בהתאם לנוסחה להלן:

$$\text{Beta}^L = \text{Beta}^U * [1 + (1 - T) * (D/E)]$$

קביעת שיעור תמלוגים למותג "מנטה ג'ו"

- על פי הדיווח של דור אלון, דור אלון תשלם לאקסטרה בגין זכות השימוש בסימן המסחר-"אלונית" סך השווה לשיעור של כ-0.92% מהכנסות חנויות הנוחות הפועלות תחת המותג "אלונית".
- על פי חו"ד דלויט, התמלוג בגין שימוש בשם המסחרי בתחום חנויות הנוחות נע בטווח של 1%-1.5% מההכנסות. לפי הדיווח, התמלוג נקבע על 0.92% מההכנסות, ככל הנראה מאחר ובוצעה התאמה לכך שדור אלון נושאת בהשקעות בשם המסחרי. עם זאת, במקרה הנדון ההתייחסות הינה לתמלוגים בגין שימוש במוטג כאילו היה בבעלות של צד ג' שהיה נושא בכל העלויות הקשורות במוטג ועל כן, שיעור התמלוג בגין מותג ג'ו מנטה נקבע על כ-1.25% (אמצע הטווח) מהכנסות חנויות הנוחות.

- שיעורי התמלוגים למותגים "דלק" ו"מנטה ג'ו" מבוססים על דיווח של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון") בקשר לתנאי ההתקשרות בהסכם מתן זכות שימוש בסימני המסחר "דור" ו"אלונית", אשר בבעלות חברת אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (בעלת השליטה בדור אלון, להלן: "אקסטרה"). על פי הדיווח, התמלוגים נקבעו על בסיס חוות דעת של פירמת הייעוץ דלויט (להלן: "חו"ד דלויט") אשר שימשה כיועץ כלכלי בלתי תלוי לוועדת הביקורת של דור אלון.

קביעת שיעור תמלוגים למותג "דלק"

- על פי הדיווח של דור אלון, דור אלון תשלם לאקסטרה 0.55 אג' בגין כל ליטר דלק שנמכר בתחנות התדלוק הפועלות תחת המותג "דור-אלון" (להלן: "התקבול לליטר") בגין זכות השימוש בסימן המסחרי "אלון", כאשר התקבול לליטר יוצמד לשיעור השינוי במרווח השיווק כפי שמפורסם ע"י משרד התשתיות בגין מכירת בנזין בשירות עצמי. נכון למועד הדיווח מרווח השיווק עמד על 608 ש"ח/ק"ל (כ-60.8 אג') ומיכאן ששיעור התמלוג ביחס למרווח השיווק הינו כ-0.9%.
- התמלוג בעבודתנו נגזר מהרווח הגולמי, המחושב כמכפלה של הכמות במרווח השיווק ולכן שיעור התמלוג של מותג דלק נקבע על כ-0.9% מהרווח הגולמי המצרפי של מגזר תחנות התדלוק, ללא חנויות הנוחות (מותג ג'ו מנטה), והרווח גולמי מגזר השיווק הישיר.