



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 45 (למעט פרסום דוחות כספיים במתכונת דיווח חצי שנתי). לפרטים נוספים ראו דוח מידי 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 5ה(ג) לתקנות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 45 לתקנות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שמשתיים ביום 30 בספטמבר 2021. מובהר כי לאור העובדה שלחברה אגרות חוב המוחזקות על ידי הציבור, ההקלה הקבועה בתקנה 45(5) לתקנות, הפוטרת מפרסום דוח רבעון ראשון ושלישי, אינה חלה עליה. ראו בעניין זה דוח מידי 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 30 ביוני 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 שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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. עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד

לבקשת סגל רשות ניירות ערך, החברה מתכבדת בזאת להציג מספר עדכונים לפרק א' לדוח התקופתי, בתחום פעילות תחנות הדלק בישראל, כדלקמן:

1.1 הכנסות ורווח גולמי של קבוצות מוצרי החברה

להלן טבלה המפלחת את ההכנסות והרווח הגולמי של מוצרי הדלקים והשמנים, שיווק ישיר וחנויות נוחות של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") לשנים 2018-2020 (במיליוני ש"ח):

רווח גולמי לשנת 2018	רווח גולמי לשנת 2019	רווח גולמי לשנת 2020	הכנסות לשנת 2018	הכנסות לשנת 2019	הכנסות לשנת 2020	
458	437	379	2,901	2,572	1,625	דלקים ושמנים
54	50	36	1,658	1,852	761	שיווק ישיר
155	159	160	410	422	422	חנויות נוחות
667	646	575	4,969	4,846	2,808	סה"כ

שיעור רווח גולמי לשנת 2018	שיעור רווח גולמי לשנת 2019	שיעור רווח גולמי לשנת 2020	שיעור הכנסות לשנת 2018	שיעור הכנסות לשנת 2019	שיעור הכנסות לשנת 2020	
69%	68%	66%	58%	53%	58%	דלקים ושמנים
8%	8%	6%	34%	38%	27%	שיווק ישיר

23%	24%	28%	8%	9%	15%	חנויות נוחות
100%	100%	100%	100%	100%	100%	סה"כ

1.2 התפלגות המכירות לפי סוגי לקוחות:

להלן מוצגות הטבלאות שנכללו בסעיפים 6.7.2-6.7.4 לדוח התקופתי, ללא מס בלו:

א. סעיף 6.7.2 לדוח התקופתי – ללא מרכיב בלו

2018		2019		2020		סוגי לקוחות
ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	
36%	1,195	36%	1,077	34%	702	עסקי (לרבות מכרזים, דלקנים)
44%	1,440	41%	1,226	27%	556	תחנות בהפעלה/באספקה
20%	677	23%	693	39%	798	פרטיים
100%	3,311	100%	2,996	100%	2,057	סה"כ

ב. סעיף 6.7.4 לדוח התקופתי – ללא מרכיב בלו

2018		2019		2020		סוג הלקוחות
ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	
3%	48	3%	48	3%	21	מכרזים
97%	1,610	97%	1,804	97%	740	עסקיים
0%	-	0%	-	0%	-	פרטיים
100%	1,658	100%	1,852	100%	761	סה"כ

ג. סעיף 6.7.3 לדוח התקופתי – טבלה הכוללת נתוני השוואה לשנים 2018-2019

סכום עסקאות נטו (מיליוני ש"ח)

שנה	2020	2019	2018
שנה אחת (2%)	61	65	74
שנתיים עד חמש שנים (19.9%)	493	637	942
מעל חמש שנים (78.1%)	2,076	2,497	4,120
סה"כ (100%)	2,630	3,199	5,136

1.3 טבלת תשלומי שכירות צפויים לשנים הבאות נכון להסכמי השכירות שהיו בתוקף ליום

31.12.2020

להלן טבלת תשלומי השכירות הצפויים בשנים הבאות (במיליוני ש"ח):

2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	הוצאות שכירות
516.09	99.05	113.4	124.3	142.7	

1.4 חידוד לאמור בסעיף 6.18.5.1 לדוח התקופתי: איכות הסביבה, חשיפה לטיפול בזיהומים

ומפגעים סביבתיים ו-ESG

נכון ליום 31.12.2020 הפעילה דלק ישראל בעצמה ובאמצעות מפעילים מטעמה 238 תחנות תדלוק (שמתוכנן כ-120 תחנות הן תחנות שהוקמו לפני 1997 ("התחנות הוותיקות") שבהן מוטלת על דלק ישראל האחריות לבקרה וטיפול בזיהומי קרקע ומים).

א. להלן מוצגת טבלה הכוללת את הגיל הממוצע של התחנות כאמור, תוך פילוח הנתונים בין גיל ממוצע של התחנות הוותיקות לבין הגיל הממוצע של שאר התחנות:

ממוצע גיל	ספירה	
46.6	89	ותיקות
15.3	94	לא ותיקות
30.5	183	סכום כולל

ב. להלן מוצגת טבלה המפרטת את כמות תחנות הדלק שבהן התגלעו מפגעים סביבתיים, תוך פירוט בדבר סטטוס הטיפול במפגעים כאמור מול המשרד להגנת הסביבה:

סכום כולל	הסתיים טיפול לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה	בטיפול מול המשרד להגנת הסביבה
89	34	55

ג. להלן טבלה המציגה את סכום העלויות הסביבתיות שהתהוו בפועל בכל אחת מהשנים 2018-

סכום כולל	2020	2019	2018	
28,250	2,817	12,567	12,867	הוצאות
8,028	2,991	3,500	1,537	השקעות
36,278	5,808	16,067	14,404	סכום כולל

1.5 הרחבה לאמור בסעיף 6.19.5.9 – רישיונות עסק

להלן טבלה המפרטת את כמות תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שלהן יש רישיון עסק (בחלוקה לפי רישיון עסק קבוע/זמני).

רישיונות תחנות תדלוק				ספירה של מס' תחנה/מנטה
סכום כולל	קבוע	לא בתוקף	זמני	
175	153	17	5	

רישיונות מנטה					ספירה של מס' תחנה/מנטה
סכום כולל	קבוע	לא בתוקף	זמני	אין מנטה	
175	141	14	5	15	

2. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

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

2.1 תיאור תמציתי של עסקי החברה

נכון למועד פרסום דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים 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 בתאגידים זרים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב

"**התאגידים המוחזקים**"; החברה והתאגידים המוחזקים יחד "**קבוצת הנדל"ן**", כאשר נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן אחזקות בכ- 76 נכסי נדל"ן¹ להשקעה המצויים בגרמניה, וכן נכס אחד המצוי בישראל ("**תחום הנדל"ן להשקעה**"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אין נכס המסווג כנכס מניב מהותי מאוד. ישנם שישה 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** - 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 הונו המונפק והנפרע של 5 חברות בקבוצת האנרגיה, כאשר החברה השישית, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים ("**חברת המיעוט**"), הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, בעוד שהחברה מחזיקה ב-49% מהונה המונפק והנפרע של חברת המיעוט. לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח התקופתי.

ג. **תחום תחנות הדלק בישראל** - החברה פועלת בתחום זה באמצעות חברת דלק (כהגדרתה בסעיף 1.1 לעיל) וכן באמצעות דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("**דלק נכסים**"), אשר הוקמה במסגרת שינוי מבנה שבוצע בדלק ישראל, במסגרתו עיקר זכויות המקרקעין של דלק ישראל, אשר עליהם ממוקמים מתחמי התדלוק והמסחר של דלק ישראל, הועברו לבעלותה של דלק נכסים, כאשר דלק נכסים משכירה את מתחמי התדלוק והמסחר כאמור לדלק ישראל. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 2.2.8 להלן.

החברה מחזיקה בשיעור של 40% מהונו המונפק והנפרע של דלק ישראל ודלק נכסים, כאשר יתרת מניות דלק ישראל ודלק נכסים מוחזקות על ידי ב.ג.מ בע"מ ("**ב.ג.מ**")² ודלק פטרוליום בע"מ, בשיעורים של 35% ו-25% מהונו המונפק והנפרע, בהתאמה. בעניין זה, יצוין כי בין החברה לבין ב.ג.מ נחתם הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ובדלק נכסים, אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות החברות כאמור, בכפוף להוראות כל דין.

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, כאשר כאמור לעיל - היא שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות אותן היא מפעילה מדלק נכסים, כאשר יתר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שבהפעלתה מושכרות מצדדים שלישיים. לדלק 238 תחנות בפריסה ארצית - 175 המופעלות על ידי ישראל ועד 63 בהן היא מספקת את הדלקים. בתחנות מופעלות 195 חנויות נוחות "מנטה". לפרטים נוספים אודות תחום תחנות הדלק בישראל, ראו

¹ במסגרת פורפוליו דקטלון שנרכש לאחרונה ישנם עדיין כארבע נכסים אשר טרם הושלמו התנאים המתלים להשלמת רכישתם.
² ב.ג.מ, המוחזקת במלואה על ידי מר אורי מנצור, הינה שותפה של החברה מזה שנים בנכסים רבים בגרמניה.

סעיף 6 לדוח התקופתי.

דלק נכסים

בבעלותה של דלק נכסים זכויות ב- 55 תחנות דלק אשר הועברו אליה מדלק ישראל. בימים אלו החברה עוסקת בבניית תוכנית פיתוח והרחבה משמעותית לתחנות ובכללן השבחת תחנות קיימות על ידי הגדלת שטחי מסחר, פיתוח מקרקעין של תחנות על מנת לבנות עליהם מבנים מסחריים ו/או מבני מגורים, רכישת תחנות דלק נוספות ופיתוח מקרקעין לסוגיהם.

2.2 שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד

למועד פרסומו:

2.2.1 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.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל והתברר כיעיל. למועד זה, מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל (דהיינו – גברים ונשים מעל לגיל 16) חוסנה בהצלחה, דבר אשר הוריד משמעותית את שיעור התחלואה של המחלה בישראל במהלך שני הרבעונים הראשונים של שנת 2021, ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו. עם זאת, לפי פרסומים תקשורתיים של משרד הבריאות, החל מחודש יולי 2021 התברר כי יעילות החיסונים כאמור החלה לרדת ומצב התחלואה בישראל החל לעלות שוב, מה שהוביל לחידוש חלק מהמגבלות שהוסרו וייתכן כי אם מגמה זו תימשך יחודשו מגבלות נוספות. מאז, התחילו בישראל במבצע חיסונים מחודש על מנת להוריד את מצב התחלואה האמור.

חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, 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 כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור

העובדה שלמועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן של החברה פתוחים לציבור הרחב. בעניין זה, יצוין כי בכל מקרה, חלק גדול מנכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב, אשר נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד שבו הוטלו מגבלות שונות על ידי הממשלות שבהן ממוקמים הנכסים האמורים.

באשר לנכס 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.

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. לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה, ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל הסכם השכירות. החברה חתמה על הסכם שכירות חדש עם חברת "Switch Up" מקבוצת פתאל ("השוכר החדש"), לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים (שעיקרם קבלת אישורים ורישיונות הנדרשים מעריית רמת גן), השוכר החדש שוכר את הנכס במלואו AS IS לצרכי משרדים וחללי עבודה פתוחים, לתקופה של 10 שנים, עם שתי אופציות נוספות של חמש שנים כל אחת. השוכר החדש התחייב להשקיע בהתאמת המושכר ושיפוצו סכום של כ-20 מיליון ₪, שכה"ד הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ₪ בשנה.

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 מחברת החשמל בהתאם לחוזים ארוכי טווח.

תפוסה

נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למעט ההשפעות על אולמות האירועים בסיטי טאוור והתפוסה בבית המלון, לא חל שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים בשל מגפת הקורונה.

יצוין כי 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 השני של שנת 2021, רשמה החברה עליה של 62,223 אלפי ש"ח נטו, בגין עליות בשווי ההוגן של נכסיה, בעקבות שמאות שבוצעו להן.

השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל

תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל ברבעון זה מעידות על התפתחות בעסקיה ורווחיה על אף הקורונה, ודוחותיה הכספיים מצ"ב.

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 עלול 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 קיימות יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לפרוע את חובותיה ולהתמודד עם החרפת ההשלכות של התפשטות הנגיף, אם וככל שיהיו כאלה.

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.

עסקת מכירת הנכס בהאנובר

2.2.2

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 ו/או 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).

2.2.3 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).

2.2.4 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 5 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).

2.2.5 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).

2.2.6 השלמת עסקת מכירת תחנות הכוח על ידי דלק ישראל

ביום 22.2.2021 (בסעיף זה: "מועד ההשלמה"), 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, 2021-01-020061 ו- 2020-01-116292, בהתאמה).

2.2.7 דירוג אגרות חוב של החברה

ביום 15.3.2021 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דוח דירוג ראשוני ביחס לחברה, וקבעה דירוג A3.II 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 מידי של החברה מיום 15.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-034350).

הקמת "דלק נכסים"

2.2.8

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 וייזום של פרויקטים נדל"ניים 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 מידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

2.2.9

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה על חתימת הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאתר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין 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 ימשך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

2.2.10

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים כמפורט בסעיף 2.2.9 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 מיליון 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 מידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 066390-01-2021).

2.2.11 עסקת נוקד

ביום 25.4.2021 פרסמה החברה דוח מידי (בסעיף זה: "הדוח המידי") 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 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 בדוח המידי. 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 המידי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25.4.2021 (אסמכתא מס' 01-069426).

2.2.12 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 מוחזק על ידי הנאמן בנאמנות לצורך הבטחת פירעון יתרת סך הערך הנקוב של אג"ח ז'. כנגד הפקדת הסכום כאמור לעיל, שיחרר 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 בשטר הנאמנות של אג"ח ז'. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 11.5.2021 (אסמכתא מס' 01-2021-082413).

2.2.13 עסקת רכישת נכסי נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 22.6.2021 חתמה חברה פרטית הרשומה בגרמניה והמוחזקת בחלקים שווים על

ידי שתי חברות בת זרות של החברה,³ על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה (בסעיף זה: "הנכסים" ו-"העסקה", לפי העניין), בתמורה לסך כולל של כ- 26 מיליוני אירו. לאחר השלמת העסקה, תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכסים. השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים, והיא תיעשה בנפרד ביחס לכל אחד מהנכסים עם התקיימות התנאים המתלים ביחס לאותו הנכס. הנכסים, כולם, מושכרים לתקופות ארוכות לרשת DECATHLON – רשת ספורט בינלאומית, שהינה אחת מרשתות הספורט הגדולות בעולם. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 23.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-042508).

2.2.14 הסכמים לרכישת שני נכסי נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 25.6.2021 חתמו Greenore Holdings SARL – חברה זרה המוחזקת במלואה על ידי החברה ("Greenore"), ו-Salone Holdings SARL – חברה זרה המוחזקת על ידי החברה ושותפתה בחלקים שווים (50% כל אחת) (בסעיף זה, ביחד Greenore: "חברות הבת"), בחלקים שווים ביניהן על שני הסכמים מחייבים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה כמפורט להלן:

(1) הסכם ראשון – הסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדל"ן מניב המצוי בעיר BOTTROP, שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 5.5 מיליוני אירו;

(2) הסכם שני – הסכם לרכישת 94.9% מהון המניות והלוואות הבעלים של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדל"ן מניב המצוי בעיר OSNABRUK שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 4.7 מיליוני אירו. לאחר השלמת שתי העסקאות הנ"ל, תחזיק החברה בשרשור ב- 75% מזכויות הנרכשות כאמור לעיל.

השלמת כל אחת מהעסקאות הנ"ל מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-043414).

2.2.15 עסקה לרכישת נכס ב-Halberstadt

ביום 20.5.2021 חתמה חברת בת של החברה (אשר החברה מחזיקה בה בעקיפין ב-75%) על הסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב בעיר Halberstadt שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 2.1 מיליון אירו.

2.2.16 פרסום דוח נאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה

ביום 28.6.2021 פרסמה החברה דוח נאמן לאגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה לשנת 2020 ("דוח הנאמן"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-108153).

³ Malone Holdings SARL, חברה זרה המוחזקת במלואה על ידי החברה ו-Salone Holdings SARL, חברה זרה המוחזקת על ידי החברה ושותפתה בחלקים שווים.

- 2.2.17 **התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**
- ביום 30.6.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2021 וסיומה ביום 30.6.2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-110379).
- 2.2.18 **הודעת הבורסה על מחיקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה מרישום למסחר בבורסה**
- ביום 6.7.2021, הודיעה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לחברה כי על פי הנתונים ליום 30.6.2021, שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ז') של החברה הסתכם בסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח, הנמוך מסך של 1.6 מיליון ש"ח, כנדרש בכללי השימור, ומשכך ובהתאם להנחיות הבורסה בנושא זה, אגרות החוב כאמור יימחקו מן הרישום למסחר בבורסה, כאשר מועד המחיקה נקבע ליום 5.9.2021, ויום המסחר האחרון באגרות החוב סדרה ז' יתקיים ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-113562).
- 2.2.19 **שינוי פרטי תאגיד**
- ביום 25.7.2021 פרסמה החברה דוח מיידי על שינוי פרטי תאגיד. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-122211).
- 2.2.20 **שינוי החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**
- לשינוי בהחזקות מר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה) וחגית ואלי השקעות בע"מ (בעלת עניין בחברה) במהלך תקופת הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 5.7.2021 ו- 21.7.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-112203 ו- 2021-01-120372, בהתאמה).
- 2.2.21 **פדיון מוקדם מרצון לאגרות חוב (סדרה ז') של החברה**
- בהמשך לאמור בסעיף 2.2.18 לעיל, ביום 2.8.2021 הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 19.9.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-125347), החברה קובעת את יום ה- 25.8.2021 כמועד לביצוע פדיון מוקדם מרצון של אג"ח ז'. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 2.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-126414). יצוין כי ביום 25.8.2021 בוצע פדיון מוקדם מרצון של אג"ח ז' בסך כולל של כ- 550 ש"ח ערך נקוב.
- 2.2.22 **פרסום תשקיף מדף**
- ביום 29.8.2021 פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתא מס': 2021-01-140172) על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020 ו- 31.3.2021, אשר נושא תאריך של יום 30.8.2021.
- 2.2.23 **מימוש אגרת חוב (סדרה ז')**

במהלך תקופת הדיווח ועד מועד פרסום הדוח מומשו 12,828 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') ל- 9,141 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ.

2.2.24 השכרת אולמות הסיטי טאוור

בחודש יולי 2021 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם חברת "SWITCH UP" מקבוצת פתאל ("השוכר החדש"), לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים (שעיקרם קבלת אישורים ורישיונות הנדרשים מעריית רמת גן), השוכר החדש שוכר את הנכס בסיטי טאוור במלואו ASIS לצרכי משרדים וחללי עבודה פתוחים, לתקופה של 10 שנים, עם שתי אופציות נוספות של חמש שנים כל אחת. השוכר החדש התחייב להשקיע בהתאמת המושכר ובשיפוץ סכום של כ-20 מיליון ש"ח. שכה"ד הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

2.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.6.2021, 31.12.2020 ו-30.6.2020: (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2020	30 ביוני 2020	30 ביוני 2021	נכסים:
נובע בעיקר מהנפקות הון ומנגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	18,979	81,122	74,735	מזומנים ושווי מזומנים
נובע בעיקר מהנפקות הון.	1,227	-	1,830	פקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מהנפקות הון.	-	9,241	20,349	ניירות ערך סחירים
	-	100,718	-	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	-	10,901	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
נובע מיתרת פיקדונות רזרבה משועבדים בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ, וכן מזומנים מוגבלים בחברה.	2,339	4,869	2,869	מזומנים מוגבלים
נובע בעיקר ממתן הלוואה לזמן קצר לצד קשור אשר הוחזרה לאחר תאריך הדוח.	2,656	5,333	6,987	חייבים אחרים
בעיקר בגין מימוש האופציה בעסקת דלק, מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	693,835	299,809	803,811	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו וכן משערון בתקופה.	78,250	73,991	77,035	נדל"ן להשקעה
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	51,204	53,627	49,507	רכוש קבוע
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	15,981	16,851	15,101	נכסי זכות שימוש
נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.	-	-	177	נכס מס נדחה
נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.	3,650	1,649	4,351	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	868,121	658,111	1,056,752	סה"כ

התחייבויות	30 ביוני 2021	30 ביוני 2020	31 בדצמבר 2020	הסבר לשינויים
חלויים שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	6,953	5,399	5,666	העלייה נובעת בעיקר מקבלת הלוואה בנקאית לזמן ארוך במגזר האנרגיה הירוקה.
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	426	62,260	נובע מהמרת הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך.
הלוואות גישור מאחר	-	102,215	-	
חלויים שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	41	4,772	48	
חלויים שוטפות של אגרות חוב	3,240	3,240	3,240	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.
ספקים ונותני שירותים	613	481	199	חובות שוטפים.
זכאים ויתרות זכות	6,416	8,124	42,882	נובע בעיקר מפירעון ריבית לשלם בגין אג"ח ב' בינואר 2021 ותשלום התמורה הנדחית בעסקת דלק. מנגד גידול בהוצאות לשלם בגין עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה.
התחייבויות בגין חכירה	1,966	2,117	2,110	
צדדים קשורים	217	596	551	יתרת השותף בנכס ברמשייד.
אגרות חוב סדרה ב'	54,373	57,358	57,479	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.
אגרות חוב ניתנות להמרה למניות	53	6,856	53	נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה.
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויים שוטפות	187,704	47,238	46,222	השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פרעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	36,529	48,615	49,220	נובע מפרעון הלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוסי.
התחייבות מיסים נדחים	8,239	8,216	8,449	
התחייבויות בגין חכירה	13,644	15,177	14,474	הקיטון נובע מהפחתה שוטפת בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 16.
סה"כ	319,988	310,830	292,853	
		הון		
הון מניות רגילות	253,560	186,637	234,305	השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.
כתבי אופציה, פרמיה וקרנות הון אחרות	259,647	158,729	203,174	השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה

של אגרות חוב להמרה למניות.				
ראו הסברים ברווח והפסד.	157,545	23,537	250,016	יתרת רווח
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(20,482)	(23,953)	(27,194)	קרן מהפרשי תרגום
נובע מהמרת אגרות חוב להמרה במהלך התקופה.	10	1,640	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
	574,552	346,590	736,037	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	716	691	727	זכויות שאינן מקנות שליטה
	575,268	347,281	736,764	סה"כ הון
	868,121	658,111	1,056,752	סה"כ

2.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 30 ביוני 2020 ו-31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול רבעון 30.6.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	
	4,760	2,350	2,431	הכנסות מדמי שכירות
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה ביום 13 במאי 2020.	6,577	1,156	5,122	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר מרווחי שערך ופעילות של חברות כלולות לתקופה.	59,018	14,242	91,748	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	925	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	319	-	357	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
נובע מגידול	7,801	3,137	3,840	הכנסות מימון אחרות

בהלוואות שהועמדו לחברות בנות.				
	61	45	21	הכנסות אחרות
	<u>173,761</u>	<u>21,855</u>	<u>117,468</u>	סה"כ הכנסות
	(1,042)	(583)	(486)	הוצאות הפעלת נכסים - נדליין להשקעה
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה ביום 13 במאי 2020.	(4,814)	(882)	(3,723)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מהוצאות הקשורות לרכישת חברות מוחזקות ונכסים בחברת בת.	(4,005)	(4,882)	(1,680)	עלויות עסקה בגין רכישת נדליין להשקעה
	-	-	(89)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
	(12,126)	(3,933)	(6,419)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(1,035)	-	(1,179)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	-	(737)	-	הוצאות מימון בגין שערות ניירות ערך סחירים
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(5,821)	(6,649)	(76)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
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)	(3,824)	(6,702)	הוצאות מימון אחרות
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(1,639)	(863)	(3,066)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע בעיקר מעלויות רכישה של נכסי	(1,224)	(579)	(1,525)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות

משותפות הנובעים מעלויות עסקה				נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות.
הוצאות אחרות	(23)	-	-	
סה"כ הוצאות	(40,130)	(22,932)	(24,945)	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	133,631	(1,077)	92,523	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(950)	(275)	(41)	
רווח (הפסד) נקי לתקופה	132,681	(1,352)	92,482	

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021		
43,419	18,567	23,471	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
43,419	18,567	23,471	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
13,513	6,295	7,777	משתנות (**)	
13,513	6,295	7,777	סך הכל עלויות מיוחסות	
29,906	12,272	15,694		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 לתאגידי המוחזקים, וכך הוצאות חד פעמיות בסך 2,147 אלפי ש"ח.

(ב) תחום האנרגיה (*) (**)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021		
7,267	1,293	5,644	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
7,267	1,293	5,644	סך הכל	
3,572	939	1,564	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,572	939	1,564	סך הכל עלויות מיוחסות	
3,695	354	4,080		רווח גולמי

(*) 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	נתוני השוואה			
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021		
154,700	-	641,321	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
154,700	-	641,321	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
117,366	-	590,721	משתנות (**)	
117,366	-	590,721	סך הכל עלויות מיוחסות	
37,334	-	50,600		רווח גולמי

(**) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

2.6 נזילות

2.6.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021
18,979	81,122	74,735

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ - 2,869 אלפי ש"ח ליום 30.6.2021, סך של כ - 4,869 אלפי ש"ח ליום 30.6.2020 וסך של כ - 2,339 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020.

(**) לא כולל פקדונות בנקאיים בסך של כ - 1,830 אלפי ש"ח ליום 30.6.2021, וסך של 1,227 אלפי ש"ח ליום 31.12.20.

2.6.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
ראה רווח והפסד.	(9,573)	(5,316)	(11,895)	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.	(340,493)	251,094	(72,151)	פעילות השקעה
בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות	353,726	322,542	140,089	פעילות מימון

מתאגידים				
בנקאיים.				

2.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 30 ביוני 2021, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ-74,735 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,869 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 2.2.3 לדוח רבעוני זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה פרטית לילין לפידות, במסגרתה גייסה החברה סך של כ-25,000 אלפי ש"ח, ראו סעיף 2.2.5 לדוח רבעוני זה לעיל.

2.8 סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגת במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

2.8.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
90,607	15,872	74,735	מזומנים ושווי מזומנים
1,830	-	1,830	פקדונות בנקאיים
20,349	-	20,349	ניירות ערך סחירים
14,623	7,636	6,987	חייבים ויתרות חובה
127,409	23,508	103,901	סה"כ נכסים שוטפים
2,869	-	2,869	מזומנים מוגבלים
8,691	4,340	4,351	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
430,409	(373,402)	803,811	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו-"דלק ישראל"
734,710	657,675	77,035	נדל"ן להשקעה
52,187	2,680	49,507	רכוש קבוע
177	-	177	נכס מס נדחה
15,101	-	15,101	נכסי זכות שימוש
1,224,144	291,293	952,851	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,371,553	314,801	1,056,752	סה"כ נכסים
1,456	1,456	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
14,829	7,876	6,953	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	-	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
41	-	41	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
2,312	1,699	613	ספקים ונותני שירותים
9,661	3,245	6,416	זכאים ויתרות זכות
1,966	-	1,966	התחייבויות בגין חכירה
33,505	14,276	19,229	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,209	1,992	217	צדדים קשורים

54,373	-	54,373	אגרות חוב
53	-	53	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
437,341	249,637	187,704	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
55,355	18,826	36,529	הלוואה לזמן ארוך מאחר
37,709	29,470	8,239	התחייבויות מיסים נדחים
14,971	1,327	13,644	התחייבויות בגין חכירה
602,011	301,252	300,759	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
736,037	-	736,037	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(727)	727	זכויות שאינן מקנות שליטה
736,037	(727)	736,764	סה"כ הון
1,371,553	314,801	1,056,752	סה"כ התחייבויות והון

2.8.2 **להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה (באלפי ש"ח)**

מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאחד	
23,471	21,040	2,431	הכנסות שכירות
5,644	522	5,122	הכנסות מאנרגיה סולארית
20,427	(71,321)	91,748	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
15	(3,825)	3,840	הכנסות מימון
1,912	1,891	21	הכנסות אחרות
357	-	357	הכנסות מימון שערך ניירות ערך סחירים:
13,949	-	13,949	רווח הזדמנותי
74,359	74,359	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
140,134	22,666	117,486	סה"כ הכנסות
-	-	-	הוצאות ועלויות
(6,443)	(24)	(6,419)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,179)	-	(1,179)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(9,790)	(3,088)	(6,702)	הוצאות מימון אחרות
(3,951)	(228)	(3,723)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(5,450)	(4,964)	(486)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(2,327)	(2,327)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
-	1,525	(1,525)	חלק החברה בהפסדי כלולות חד פעמי
-	3,066	(3066)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	-	-	הוצאות אחרות
(1,510)	(1,421)	(89)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(76)	-	(76)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(3,205)	(1,525)	(1,680)	עלויות רכישה חד פעמיות
(33,931)	(8,986)	(24,945)	סה"כ הוצאות ועלויות

106,203	13,680	92,523	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(13,462)	(13,421)	(41)	מיסים על הכנסה
92,741	259	92,482	רווח הפסד לתקופה
-	11	(11)	חלק המיעוט ברווח
92,741	270	92,471	רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים

2.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה

להלן שיעור החוב על נכי הקבוצה : LTV מהדוח הכספי המאוחד המורחב של הקבוצה (באלפי ש"ח):

566,688	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
(112,786)	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
453,902	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
430,409	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק נדל"ן"
734,710	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
52,187	רכוש קבוע
1,217,306	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק נדל"ן"
37%	יחס LTV

2.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה :

135,324	חלקה של החברה	190,915	סה"כ מ"ר
126,627	חלקה של החברה במושכר	176,653	סה"כ מושכר
94%	-	-	שיעור תפוסה

2.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):
ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

717,810	סה"כ שווי
46,857	סה"כ הכנסות
6.53%	שיעור

2.9 תכניות רכישה של ניירות ערך

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

2.10 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

2.11 סימני אזהרה

- 2.11.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30.6.2021, יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ- 97 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 30.6.2021.
- 2.11.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 29.8.2021 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 2.11.4 להלן.
- 2.11.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)א) לתקנות דוחות תקופתיים.
- 2.11.4 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה:
- 2.11.5 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- 97 מיליון ₪ (בנוסף בחשבונות בחו"ל קיימת יתרת מזומנים בסך כ 16 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.

3. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**3.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה**

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

3.2 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.

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

3.3 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, מתכנייתה 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.

3.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

3.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3.6 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.

4. חלק שלישי - ממשל תאגידי**4.1 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.

4.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

4.3 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

חנה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 29 באוגוסט, 2021

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

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	1,270 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	57,613 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	62,600 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). 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. 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. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הדבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen. ראו סעיף 1.2.7 לעיל.	
דירוג	5% מעל
מהותיות (מהתחייבויות)	כן.
אמות מידה פיננסיות	<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 ש"ח (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 ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ;</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>
סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי	<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>
פרטי הנאמן	<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין-6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@trust.co.il).</p>

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

נכון ליום 30.6.2021 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2021
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.6.2021 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ - 736 מיליון ש"ח וכ- 643 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.6.2021 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ - 69.63% ו- 66.4% בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	ה-NOI לימים 30.6.2021 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ- 141 מיליון ש"ח ו- 114 מיליון ש"ח

בהתאמה.	בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים
---------	--------------------------------------

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

ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה
4-5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-12	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-30	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 הדוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 324 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 20 מיליוני ש"ח וכ- 12 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אתור הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 באוגוסט, 2021

29 באוגוסט, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2021 של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 באוגוסט 2021 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
18,979	81,122	74,735	מזומנים ושווי מזומנים
1,227	-	1,830	פקדונות בנקאיים
-	10,901	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
-	9,241	20,349	ניירות ערך סחירים
-	100,718	-	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,656	5,333	6,987	חייבים ויתרות חובה
22,862	207,315	103,901	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,339	4,869	2,869	מזומנים מוגבלים
3,650	1,649	4,351	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
693,835	299,809	803,811	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
78,250	73,991	77,035	השווי המאזני (באור 4)
51,204	53,627	49,507	נדליין להשקעה
-	-	177	רכוש קבוע
15,981	16,851	15,101	נכס מס נדחה
			נכסי זכות שימוש
845,259	450,796	952,851	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
868,121	658,111	1,056,752	סה"כ נכסים

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
62,260	426	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	102,215	-	הלוואות גישור מאחר
5,666	5,399	6,953	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	4,772	41	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
199	481	613	ספקים ונותני שירותים
42,882	8,124	6,416	זכאים ויתרות זכות
2,110	2,117	1,966	התחייבויות בגין חכירה
116,405	126,774	19,229	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
551	596	217	צדדים קשורים
57,479	57,358	54,373	אגרות חוב
53	6,856	53	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
46,222	47,238	187,704	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	48,615	36,529	הלוואה לזמן ארוך מאחר
8,449	8,216	8,239	התחייבויות מיסים נדחים
14,474	15,177	13,644	התחייבויות בגין חכירה
176,448	184,056	300,759	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
292,853	310,830	319,988	סה"כ התחייבויות
הון			
234,305	186,637	253,560	הון מניות
203,174	158,729	259,647	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
(20,482)	(23,953)	(27,194)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
10	1,640	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	23,537	250,016	יתרת רווח
574,552	346,590	736,037	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
716	691	727	זכויות שאינן מקנות שליטה
575,268	347,281	736,764	סה"כ הון
868,121	658,111	1,056,752	סה"כ התחייבויות והון
29 באוגוסט, 2021			
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חוה זמיר טואף מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
					הכנסות
4,760	1,196	1,238	2,350	2,431	הכנסות מדמי שכירות
6,577	1,156	3,135	1,156	5,122	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
59,018	12,541	78,858	14,242	91,748	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
93,000	-	-	-	13,949	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (באור 4 ו')
2,225	1,494	162	925	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
319	266	357	-	357	הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים
-	241	-	-	-	הכנסות מימון בגין הפרשי שער, נטו
7,801	1,734	1,859	3,137	3,840	הכנסות מימון אחרות
61	4	21	45	21	הכנסות אחרות
173,761	18,632	85,630	21,855	117,468	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות
(1,042)	(338)	(213)	(583)	(486)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(4,814)	(882)	(1,957)	(882)	(3,723)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(1,639)	(811)	(620)	(863)	(3,066)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,224)	-	(1,525)	(579)	(1,525)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנובעים מעלויות עסקה
(4,005)	(4,763)	(1,680)	(4,882)	(1,680)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(89)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(12,126)	(2,037)	(3,564)	(3,933)	(6,419)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,035)	-	(590)	-	(1,179)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(737)	-	הוצאות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים
(5,821)	-	(76)	(6,649)	(76)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(8,401)	(2,077)	(3,494)	(3,824)	(6,702)	הוצאות מימון אחרות
(23)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(40,130)	(10,908)	(13,719)	(22,932)	(24,945)	סה"כ הוצאות ועלויות
133,631	7,724	71,911	(1,077)	92,523	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(950)	(327)	(312)	(275)	(41)	מיסים על הכנסה
132,681	7,397	71,599	(1,352)	92,482	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		אלפי ש"ח
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
132,681	7,397	71,599	(1,352)	92,482	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
3,027	(1,478)	(4,066)	(335)	(6,624)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
115	29	(48)	6	(88)	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
-	-	(358)	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,142	(1,449)	(4,472)	(329)	(6,712)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
135,823	5,948	67,127	(1,681)	85,770	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:					
132,603	7,320	71,588	(1,405)	92,471	בעלים של החברה
78	77	11	53	11	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
132,681	7,397	71,599	(1,352)	92,482	סה"כ רווח (הפסד) נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
135,745	5,871	67,116	(1,734)	85,759	בעלים של החברה
78	77	11	53	11	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
135,823	5,948	67,127	(1,681)	85,770	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח (הפסד) למניה (בש"ח):					
0.813	(*) 0.039	0.302	(*) (0.008)	0.393	רווח (הפסד) בסיסי למניה
0.785	(*) 0.038	0.300	(*) (0.008)	0.392	רווח (הפסד) מדולל למניה
163,203	(*) 189,457	236,992	(*) 165,749	235,562	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
170,096	(*) 199,791	240,786	(*) 165,749	238,962	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

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

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

מיוחס לבעלים של החברה								פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות הון	הון מניות
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	סה"כ הון	מניות		
אלפי ש"ח									
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)	
92,482	11	92,471	92,471	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה	
(6,712)	-	(6,712)	-	-	(6,712)	-	-		
85,770	11	85,759	92,471	-	(6,712)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה	
15	-	15	-	(2)	-	9	8	המרת אגרות חוב להמרה	
24,700	-	24,700	-	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית למוסדיים (באור 1)6	
25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-	תקבולים על חשבון מניות	
1,179	-	1,179	-	-	-	1,179	-	תשלומים מבוססי מניות	
24,832	-	24,832	-	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות	
736,764	727	736,037	250,016	8	(27,194)	259,647	253,560	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)	

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ 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 (הפסד)	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
אלפי ש"ח								
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(1,352)	53	(1,405)	(1,405)	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(329)	-	(329)	-	-	(329)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(1,681)	53	(1,734)	(1,405)	-	(329)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
13,915	-	13,915	-	(1,959)	-	6,813	9,061	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
347,281	691	346,590	23,537	1,640	(23,953)	158,729	186,637	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)							
644,047	716	643,331	178,428	8	(23,080)	234,415	253,560
יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)							
71,599 (4,472)	11 -	71,588 (4,472)	71,588 -	- -	- (4,114)	- (358)	- -
רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה							
67,127	11	67,116	71,588	-	(4,114)	(358)	-
סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה							
25,000 590	- -	25,000 590	- -	- -	- -	25,000 590	- -
תקבולים על חשבון מניות תשלומים מבוססי מניות							
736,764	727	736,037	250,016	8	(27,194)	259,647	253,560
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)							

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות
341,051	614	340,437	16,217	1,679	(22,504)	158,616	186,429
7,397	77	7,320	7,320	-	-	-	-
(1,449)	-	(1,449)	-	-	(1,449)	-	-
5,948	77	5,871	7,320	-	(1,449)	-	-
282	-	282	-	(39)	-	113	208
347,281	691	346,590	23,537	1,640	(23,953)	158,729	186,637

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

המרת אגרות חוב להמרה

יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה								
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)								
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	יתרה ליום 1 בינואר 2020
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

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
132,681	7,397	71,599	(1,352)	92,482
רווח (הפסד) נקי לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(56,155)	(11,730)	(76,713)	(12,800)	(87,157)
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
(93,000)	-	-	-	(13,949)
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
1,035	-	590	-	1,179
תשלומים מבוססי מניות				
950	327	312	275	41
מיסים על ההכנסה				
2,674	(1,307)	(2,389)	5,849	(3,054)
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו				
(2,225)	(1,494)	(162)	(925)	89
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו				
(319)	-	-	-	-
רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים				
-	(266)	(357)	737	(357)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
4,236	940	1,642	941	3,270
פחת והפחתות				
(142,804)	(13,530)	(77,077)	(5,923)	(99,938)
(712)	(136)	(283)	(145)	(340)
מיסים ששולמו במזומן				
578	4,157	3,621	2,045	352
שינויים בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות				
684	(162)	(4,706)	59	(4,451)
שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך				
1,262	3,995	(1,085)	2,104	(4,099)
(9,573)	(2,274)	(6,846)	(5,316)	(11,895)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(36,451)	(36,451)	-	(36,451)	-
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')				
(291,224)	(66,588)	(7,297)	(66,679)	(82,297)
תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
-	-	1,558	-	9,661
החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(155,257)	(154,512)	(3,322)	(154,512)	(3,487)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
121,788	3,465	17,745	4,576	26,607
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
24,804	-	(1,930)	12,540	(1,132)
ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר, נטו				
(9,978)	-	(19,992)	(9,978)	(19,992)
השקעה בניירות ערך סחירים				
10,297	-	-	-	-
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים				
(2,368)	-	-	(569)	(251)
השקעה בנדל"ן להשקעה				
(2,104)	(14)	(1,067)	(21)	(1,260)
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך				
(340,493)	(254,100)	(14,305)	(251,094)	(72,151)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	(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
-	-	25,000	-	25,000	תקבולים על חשבון מניות
150,643	150,643	-	150,643	-	קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
(105,576)	-	(8,491)	-	(11,899)	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
62,260	426	(2,000)	426	37,110	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,402)	(307)	(770)	(388)	(1,284)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(476)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(3,240)	-	-	(3,240)	(3,240)	פרעון אגרות חוב
777	-	980	768	980	קבלת הלוואות מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
(266)	-	(98)	(268)	(98)	השווי המאזני
1,578	(231)	5,007	195	60,630	החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
(5,333)	(1,259)	(850)	(2,675)	(16,642)	המאזני
					קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>353,726</u>	<u>149,272</u>	<u>18,778</u>	<u>322,542</u>	<u>140,089</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
3,660	(107,102)	(2,373)	66,132	56,043	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(6,921)	(443)	(150)	(7,250)	(287)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
					מזומנים
<u>22,240</u>	<u>188,667</u>	<u>77,258</u>	<u>22,240</u>	<u>18,979</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>18,979</u>	<u>81,122</u>	<u>74,735</u>	<u>81,122</u>	<u>74,735</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

5,509	327	1,248	2,395	3,978	ריבית ששולמה
259	-	-	178	-	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

25,683	282	-	13,915	15	המרת אגרות חוב להמרה
37,500	-	-	-	-	תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

4,004	4,004	-	4,004	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
70,785	70,785	-	70,785	-	רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(262)	(262)	-	(262)	-	עתודה למיסים נדחים
(4,572)	(4,572)	-	(4,572)	-	התחייבויות בגין חכירה
(16,977)	(16,977)	-	(16,977)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
(16,527)	(16,527)	-	(16,527)	-	
36,451	36,451	-	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 יורופארק בניין איטליה, יקום. ניירות הערך של החברה ואגרות החוב שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

עד ליום 31 במרץ, 2021 הקבוצה פעלה בשלושה מגזרי פעילות (נדל"ן מניב, אנרגיה מתחדשת ומוצרי הדלק בישראל), החל מיום 1 באפריל, 2021 הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן מניב בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, לרבות בישראל, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת 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.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל והתברר כיעיל. למועד זה, מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל (דהיינו - גברים ונשים מעל לגיל 16) חוסנה בהצלחה, דבר אשר הוריד משמעותית את שיעור התחלואה של המחלה בישראל במהלך שני הרבעונים הראשונים של שנת 2021, ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו. עם זאת, לפי פרסומים תקשורתיים של משרד הבריאות, החל מחודש יולי 2021 התברר כי יעילות החיסונים כאמור החלה לרדת ומצב התחלואה בישראל החל לעלות שוב, מה שהוביל לחידוש חלק מהמגבלות שהוסרו וייתכן כי אם מגמה זו תימשך יחודשו מגבלות נוספות. מאז, התחילו בישראל במבצע חיסונים מחודש על מנת להוריד את מצב התחלואה האמור.

חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, 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 כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה שלמועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן של החברה פתוחים לציבור הרחב. בעניין זה, יצוין כי בכל מקרה, חלק גדול מנכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב, אשר נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד שבו הוטלו מגבלות שונות על ידי הממשלות שבהן ממוקמים הנכסים האמורים.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

החריגים לעניין זה היו:

1. נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה - לאחר פרוץ משבר הקורונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל- 31 במרץ 2021, 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 שנקחה לצורך מימון רכישת נכס הנדל"ן בימים 31 במרץ, 2021 ו- 30 ביוני, 2021 וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגעות לייחסי הכיסוי יבדקו אך ורק החל מיום 31 במרץ, 2022.
2. 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. לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל הסכם השכירות. בחודש יולי 2021 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם חברת "Switch Up" מקבוצת פתאל ("השוכר החדש"), לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים (שעיקרם קבלת אישורים ורישיונות הנדרשים מעריית רמת גן), השוכר החדש שוכר את הנכס במלואו AS IS לצרכי משרדים וחללי עבודה פתוחים, לתקופה של 10 שנים, עם שתי אופציות נוספות של חמש שנים כל אחת. השוכר החדש התחייב להשקיע בהתאמת המושכר ובשיפוצו סכום של כ-20 מיליון ש"ח, שכר הדירה הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

השפעות משבר הקורונה על להב אנרגיה ירוקה

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

השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל

כתוצאה מההגבלות שנקטו חלה ירידה בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות אולם במקביל חל גידול במכירות של חנויות הנוחות. החל מחודש פברואר, 2021 (סוף הסגר השלישי) חלה מגמת התאוששות בנתוני מכירות הדלקים ובמחזורי חנויות הנוחות, אשר הביאו לחזרה לרמת עבודה ופעילות טרום הקורונה, בין היתר בשל העבודה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה זאת.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חלה עלייה ברמת התחלואה בארץ ובעקבותיה הגבלות חדשות אשר חוזרות לפקוד את האזרחים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא חלה פגיעה מהותית בתוצאות בעקבות כך. 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.

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 יומי 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.

ד. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /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 קלות 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 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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.

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

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

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

באור 3- מידע מגזרי

עד ליום 31 במרץ 2021 הקבוצה פעלה בשלושה מגזרי פעילות (נדל"ן מניב, אנרגיה מתחדשת ותחום מוצרי הדלק בישראל); החל מיום 1 באפריל 2021 החברה פועלת בארבעה מגזרי פעילות (ראה גם באור 4 ו') כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות.
2. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
3. 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. הכנסות מתחום אנרגיה מתחדשת מתאפיינות בעונתיות לפיה ההכנסות ברבעון השני והשלישי של השנה גבוהות מההכנסות בשאר הרבעונים.
4. 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. תחום זה פוצל החל מ-1 באפריל, 2021 לשני מגזרים, תוך הפרדת מרכיב הנדל"ן המניב בישראל לתחום נפרד - ראה גם באור 4 ו'.

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

באור 3- מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל (*)	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל (*)	אנרגיה מתחדשת	
אל פ י ש " ח						
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, (בלתי מבוקר):	
7,574	(662,584)	635,914	23,319	5,281	5,644	הכנסות המגזר
12,813	(93,428)	37,666	67,933	895	(253)	רווחי (הפסדי) המגזר
(4,131)						הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(3,337)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
21						הכנסות אחרות
87,157	-	19,165	66,776	1,005	211	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
92,523						רווח לפני מיסים על ההכנסה

(*) הנתונים משקפים את פיצול הפעילות החל מ- 1 באפריל, 2021 - ראה גם באור 4 ו'.

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת	
אל פ י ש " ח				
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):
3,506	(16,643)	18,856	1,293	הכנסות המגזר
(171)	(13,840)	13,258	411	רווחי המגזר
(3,626)				הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(10,125)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
12,800	-	12,761	39	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
45				הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
(1,077)				הפסד לפני מיסים על ההכנסה

באור 3- מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל (*)	נדל"ן מניב בגרמניה (*)	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת	
אלפי ש"ח						
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, (בלתי מבוקר):	
4,394	(391,480)	377,200	9,991	5,218	3,465	הכנסות המגזר
(1,944)	(82,593)	15,772	63,427	1,037	413	רווחי המגזר
(1,300)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(1,579)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
21						הכנסות אחרות
76,713	-	11,220	64,289	1,132	72	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>71,911</u>						רווח לפני מיסים על ההכנסה

(*) הנתונים משקפים את פיצול הפעילות החל מ- 1 באפריל, 2021 - ראה גם באור 4 ו'.

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת	
אלפי ש"ח				
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):
2,311	(9,899)	10,917	1,293	הכנסות המגזר
(994)	(12,653)	11,248	411	רווחי המגזר
(2,092)				הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(924)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
11,730	-	11,691	39	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4				הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
<u>7,724</u>				רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל (*)	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת
אל פ י ש " ח				
				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
(11,734)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
56,155	-	3,033	52,900	222
				חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטתה שווי המאזני
38				הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
133,631				רווח לפני מיסים על ההכנסה

(*) הנתונים אינם משקפים את פיצול פעילות מוצרי הדלק והנדל"ן המניב בישראל למפרע מאחר והצגת הפיצול למפרע אינה מעשית.

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 (להלן - "דלק ישראל") ושל חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "דלק נכסים") שהינן חברות מהותיות בשליטה משותפת (40%) (ראה גם סעיף ו' להלן), ואת הדוחות הכספיים של (50%) Langen ושל חברת הבת (100%) Malone, המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. המידע הפיננסי המתומצת על המצב הכספי של חברות זרות אשר מופיע להלן מבוסס על שער החליפין של האירו לסוף התקופה הרלוונטית.
3. המידע הפיננסי המתומצת על תוצאות הפעילות של חברות הזרות אשר מופיע להלן מבוסס על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
4. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 ביוני 2021 הינו 3.8748 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	
(1.76)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
0.12	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
(0.97)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
(0.45)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
1.70	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,201	1,023	1,254	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
562,380	162,795	693,209	השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
563,581	163,818	694,463	
130,254	135,991	109,348	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
693,835	299,809	803,811	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
84,256	84,256	563,581	יתרת פתיחה
328,724	66,679	44,797	השקעות במהלך התקופה
-	-	(9,661)	החזרי השקעה במהלך התקופה
56,155	12,800	87,157	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
93,000	-	13,949	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,446	83	(5,360)	הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר
563,581	163,818	694,463	יתרת סגירה

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,268,000	1,512,000	1,745,000	1,700,000	40%	דלק ישראל
6,852	447,523	940,735	20,759	40%	דלק נכסים
ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)					
עסקאות משותפות					
61,810	4,861	62,101	53,042	75%	NEMO
884,000	2,020,000	1,719,000	1,877,000	35%	דלק ישראל

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

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

סך רווח כולל	רווח (הפסד) כולל אחר אלפי ש"ח	רווח	הכנסות	
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
48,000	-	48,000	1,665,000	דלק ישראל
3,198	-	3,198	13,204	דלק נכסים (1)
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
26,000	(1,000)	27,000	943,000	דלק ישראל
3,198	-	3,198	13,204	דלק נכסים (1)
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
				עסקאות משותפות
29,031	-	29,031	7,507	NEMO
8,667	-	8,667	442,000	דלק ישראל (2)

(1) המידע לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 מתייחס לתקופה שמיום 1 באפריל, 2021 (מועד הפיצול של דלק נכסים - ראה סעיף ו' להלן) ועד ליום 30 ביוני, 2021.

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

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ

1. 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% (המחזיקות ביחד בשליטה משותפות בדלק ישראל); דלק פטרוליום - 25%.

2. 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.

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

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

3. 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 סעיף 1 לעיל), 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 מתאגידים 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

479	חלקה של החברה בהון העצמי הנרכש לאחר התאמות (40%)
(72)	בניכוי - ירידת ערך השקעה (*)
407	סה"כ שווי הוגן של ההשקעה למועד הרכישה

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

(*) ירידת ערך ההשקעה נובעת מהפער בין ההון העצמי הנרכש לאחר התאמות, כמפורט לעיל, לבין השווי ההוגן של ההשקעה, 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%. ירידת הערך מיוחסת לנכסים הבלתי מוחשיים ולרכוש הקבוע.

(**) 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.

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

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

4. לאחר השלמת עסקת רכישת השליטה בחברת דלק ישראל 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 גדלן בבעלותה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

פיצול הנכסים בוצע באופן אופקי לחברה אחות - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ - ראה להלן (להלן "החברה הקולטת"), אשר הוקמה באופן ייעודי לצורך קליטת הפעילות.

במסגרת הפיצול הועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר היו בבעלות חברת דלק ישראל (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת חברת דלק ישראל מדלק נכסים, 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.

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

בהמשך לאמור לעיל, ולצורך הפיצול, חברת דלק נכסים, הינה חברה שהוקמה ב - 14 באפריל, 2021 ואשר 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. בע"מ ("ב.ג.מ.י") ו- 25% מהון המניות מוחזק על ידי קבוצת דלק (כמו דלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וב.ג.מ.). החל מיום 31 במרץ, 2021 הועברו מרבית אחזקותיה של דלק ישראל במקרקעין בישראל לידי דלק נכסים, וכן הועברו אליה חלק מחובות דלק ישראל. החל ב - 1 באפריל 2021, דלק נכסים משכירה את תחנות הדלק שהועברו אליה לדלק ישראל (לבד או יחד עם שותפים) לזמן ארוך בתנאים שנקבעו בין הצדדים (ראה להלן).

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, ומקרקעין נוספים ככל שתמצא לנכון).

הנכסים והזכויות בנדל"ן וכן ההתחייבויות המתייחסות אליהם, הועברו לדלק נכסים לפי שווים ההוגן כפי שנקבע במסגרת הקצאת עלות הרכישה (PPA) של חברת דלק ישראל (ראה לעיל); נכסים אלה נמדדים, החל ממועד העברתם, כנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן.

לאחר השלמת הפיצול, שוכרת דלק ישראל מדלק נכסים, לתקופה של 15 שנה, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: מנגנון התאמה לדמי שכירות קבועים וכן דמי שכירות משתנים עם מנגנון תקרה כלפי מעלה ומטה. בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות בגין גידול (קיטון) מכירות תזקיקים ומכירות קמעונאיות. דמי השכירות הבסיסיים יעמדו על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח לשנה והם יופחתו בטווח שבין 5-15 מיליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. לדלק נכסים קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות בנכסים מסוימים ולפנות את דלק ישראל בתוך 12 חודשים, וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או החלטות בעקבותיהן יאושרו תוספות או זכויות בניה אותן יזמה.

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

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

4. (המשך)

על בסיס הסכמי שכירות אלה, כללה דלק ישראל כללה בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 267 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 3.2% לשנה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות בשנים 2021 עד 2036.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של נכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 15 שנים.

הסכם שכירות אשר מעגן ומסדיר את תנאי השכירות ומועדי ההתחשבות כפי שנקבעו בהסכם הפיצול, נחתם לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

ביום 14 באפריל, 2021 נחתם הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בניס (1965) בע"מ ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאטר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין 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 לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות.

התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

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 כדן (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 כדן, 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. בכונת 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.

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 30 ביוני			
2020		2020	2021	2020	2021
שווי שוק (*)	ערך בספרים	שווי שוק (*)	אלפי ש"ח	ערך בספרים	
219	102	17,156	173	12,070	96
66,798	62,087	64,027	64,180	61,948	58,883

אגרות חוב ניתנות להמרה (**)

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 לשלם שנצברה למועד הדוח.

(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

א. 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 למשקיעים מוסדיים במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח שנתקבלה ביום 27 בינואר, 2021. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ב. בתחילת חודש ינואר 2021, חברת הבת להב אנרגיה ירוקה נטלה הלוואה בנקאית לזמן קצר בסך של 39 מיליוני ש"ח ששימשה בין היתר לפרעון האשראי של החברות המוחזקות שלה, ביום 30 ביוני 2021 הומרה ההלוואה להלוואה לזמן ארוך לפרעון עד ליום 31 בדצמבר 2020. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.7%.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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 שמניותיה של להב אנרגיה תירשמנה 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 הני"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם. יצוין כי סכום האופציה הועבר במלואו לחברה נכון למועד הדוח על המצב הכספי. 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 בהסכם.

ו. ביום 22 ביוני, 2021 חתמה חברה פרטית גרמנית המוחזקת על ידי החברות Sloane ו- Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים ממוקמים ברחבי גרמניה בשש ערים שונות, עיקרן במערב גרמניה.

הנכסים בנויים על שטח של כ-96 דונם וכולל שטח בנוי של כ-20,460 מ"ר. עלות הרכישה של הנכסים הינה כ- 26,025 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ- 2,660 אלפי אירו.

הנכסים, כולם, מושכרים לתקופות ארוכות לרשת DECATHLON - רשת ספורט בינלאומית, שהינה אחת מרשתות הספורט הגדולות בעולם.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 19,000 אלפי אירו, לתקופה של 10 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 1.56%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 3% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום ימומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 7,264 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה ישועבדו הנכסים לטובת הבנק, וכן תועמד ערבות בגובה של 5 מיליון אירו על ידי חברת בת זרה של החברה (אשר בה חלקה של החברה בעקיפין הינו 75%).

השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים, והיא תעשה ביחס לכל אחד מנכסים שבפורטפוליו עם התקיימות התנאים המתלים ביחס לאותו נכס.

למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה רכישת 4 נכסים והבעלות על הנכסים הועברה לחברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ז. לאחר תאריך הדוח, ביום 6 ביולי, 2021 הודיעה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ימחקו מהמסחר בבורסה מאחר ושווי החזקות הציבור באג"ח ז' הסתכם בכ-0.2 מיליוני ש"ח, הנמוך מ-1.6 מיליוני ש"ח כנדרש בכללי השימור. בהמשך לאמור הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אג"ח ז' תציע החברה פדיון מוקדם מרצון לאג"ח ז' בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7.1 הני"ל והנחיות הבורסה.

בהתאם לאמור לעיל, הודיעה החברה, כדלקמן:

1. מועד הפדיון המוקדם מרצון לאג"ח ז' יחול ביום רביעי, ה-25.8.2021 ("מועד הפדיון המוקדם").
2. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, בתקופה שמיום 16.8.2021 ועד למועד הפדיון המוקדם לא ניתן יהיה לבצע המרה של אג"ח ז' למניות החברה.
3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אג"ח ז' שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, בהתאם למפורט להלן, לפי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ז' בצירוף הריבית שנצברה על הקרן עד למועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה). שיעור הריבית שתשולם במועד הפדיון המוקדם הינו 4.33%, מחושב לפי ריבית על 329 ימים בשיעור של 4.8% לשנה.

ביום 25 באוגוסט, 2021 בוצע פדיון מוקדם מרצון של אג"ח ז' בסך כולל של כ-550 ש"ח ע.נ.

ח. ביום 29 באוגוסט 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-31 במרץ 2021, אשר נושא תאריך של יום 30 באוגוסט 2021.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2021

לכבוד :

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

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד 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 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 324 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 20 מיליוני ש"ח וכ- 12 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מזהים 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 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,
29 באוגוסט, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי ש"ח

11,389	73,256	40,271
-	10,901	-
-	9,241	20,349
-	100,718	-
1,098	3,201	1,277
12,487	197,317	61,897
1,668	2,918	1,768
1,295	1,272	1,311
774,258	379,606	885,292
331	479	436
777,552	384,275	888,807
790,039	581,592	950,704

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בנאמנות
ניירות ערך סחירים
הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מזומנים מוגבלים
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חווה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 29 באוגוסט, 2021.

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
60,260	-	-	הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	102,215	-	הלוואת גישור מאחר
1,500	1,500	1,500	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	4,772	41	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
41,866	7,653	2,803	זכאים ויתרות זכות
321	304	178	התחייבויות בגין חכירה
107,235	119,684	7,762	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
57,479	57,358	54,373	אגרות חוב
53	6,856	53	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
1,500	2,250	115,950	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	48,615	36,529	הלוואה לזמן ארוך מאחר
-	78	-	התחייבות מיסים נדחים
-	161	-	התחייבויות בגין חכירה
108,252	115,318	206,905	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
215,487	235,002	214,667	סה"כ התחייבויות
			הון
234,305	186,637	253,560	הון מניות
203,174	158,729	259,647	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
(20,482)	(23,953)	(27,194)	קרן תרגום של פעילות חוץ
10	1,640	8	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	23,537	250,016	יתרת רווח
574,552	346,590	736,037	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
790,039	581,592	950,704	סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 29 באוגוסט, 2021.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
(16,105)	(6,855)	(3,265)	(8,508)	(6,355)	הוצאות הנהלה וכלליות
93,050	-	-	41	13,949	הכנסות אחרות, נטו
76,945	(6,855)	(3,265)	(8,467)	7,594	רווח (הפסד) תפעולי
14,912	3,465	3,929	6,536	7,597	הכנסות מימון
(12,089)	(1,085)	(1,885)	(10,421)	(3,658)	הוצאות מימון
2,823	2,380	2,044	(3,885)	3,939	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
79,768	(4,475)	(1,221)	(12,352)	11,533	רווח (הפסד) לאחר מימון
52,704	11,798	72,816	10,947	80,953	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
132,472	7,323	71,595	(1,405)	92,486	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
131	(3)	(7)	-	(15)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
132,603	7,320	71,588	(1,405)	92,471	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
132,603	7,320	71,588	(1,405)	92,471	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):
3,142	(1,449)	(4,472)	(329)	(6,712)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
135,745	5,871	67,116	(1,734)	85,759	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח				
132,603	7,320	71,588	(1,405)	92,471
304	153	76	154	153
(52,704)	(11,798)	(72,816)	(10,947)	(80,953)
(93,000)	-	-	-	(13,949)
1,035	-	590	-	1,179
(5,344)	(3,396)	(4,090)	1,808	(6,616)
-	(266)	(357)	737	(357)
(319)	-	-	-	-
(131)	3	7	-	15
(150,159)	(15,304)	(76,590)	(8,248)	(100,528)
17,472	13	(46)	264	(198)
1,148	4,703	1,280	2,730	(1,659)
18,620	4,716	1,234	2,994	(1,857)
1,064	(3,268)	(3,768)	(6,659)	(9,914)
(329,802)	(104,514)	-	(104,605)	(75,000)
(31)	(14)	(255)	(21)	(258)
(9,978)	-	(19,992)	(9,978)	(19,992)
10,297	-	-	-	-
24,751	-	(100)	12,540	(100)
105,685	1,805	21,825	3,098	26,868
(157,223)	(156,476)	(5,263)	(156,476)	(5,428)
(356,301)	(259,199)	(3,785)	(255,442)	(73,910)
1,166	-	-	-	-
3,887	-	-	3,887	-
249,708	-	-	173,194	49,532
-	-	25,000	-	25,000
150,643	150,643	-	150,643	-
(105,576)	-	(8,491)	-	(11,899)
60,260	-	-	-	(260)
(323)	(80)	(81)	(161)	(161)
(476)	-	-	-	-
(3,240)	-	-	(3,240)	(3,240)
-	-	-	-	24,500
(266)	(228)	(25,098)	(265)	(25,098)
-	-	-	-	55,200
(2,048)	(374)	(375)	(1,298)	(750)
353,735	149,961	(9,045)	322,760	112,824

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 פחת והפחתות
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
 רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 תשלומים מבוססי מניות
 הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
 שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
 רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
 מיסים על הכנסה (הטבת מס)

שינוי בחייבים ויתרות חובה
 שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי
 שיטת השווי המאזני
 השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
 השקעה בניירות ערך סחירים
 תמורה מימוש ניירות ערך סחירים
 ירידה (גידול) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
 החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
 תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
 תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
 תקבולים על חשבון מניות
 קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
 החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
 גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון התחייבות בגין חכירה
 פירעון אגרות חוב להמרה
 פירעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני
 החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח				
(1,502)	(112,506)	(16,598)	60,659	29,000	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(6,971)	(443)	(96)	(7,265)	(118)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
19,862	186,205	56,965	19,862	11,389	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,389	73,256	40,271	73,256	40,271	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
3,965	3	960	1,729	2,964	ריבית ששולמה במזומן
259	-	-	178	-	ריבית שהתקבלה במזומן
					נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
25,683	282	-	13,915	15	המרת אגרות חוב להמרה
37,500	-	-	-	-	תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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 9' 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 הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 /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 הריבית 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

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.

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

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

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

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

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור ריבית %	
	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
-	1,979	324	2.45%	הלוואות בש"ח: להב אנרגיה ירוקה
34,099	38,310	36,782	9%	הלוואות צמודות לאירו: Greenore Holdings SARL
57,851	54,945	54,071	12%-9.5%	Malone Holdings SARL
91,950	95,235	91,177		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור אחזקה %	
	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
17,703	15,884	19,562	100%	Greenore Holdings SARL
42,905	15,336	39,784	100%	Malone Holdings SARL
38,051	37,819	36,800	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
98,659	69,039	96,146		

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
474,678	103,016	605,467	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
108,971	112,316	92,502	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
583,649	215,332	697,969	

6. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה באורים 4 ו-6 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	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 הדוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 באוגוסט, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
449	445	2,490	מזומנים ושווי מזומנים
90	152	871	חייבים ויתרות חובה
539	597	3,361	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,559	2,531	1,675	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,626	5,669	10,621	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
19,840	19,056	19,881	נדליין להשקעה
59	59	55	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,084	27,315	32,232	סה"כ נכסים לא שוטפים
35,623	27,912	35,593	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		אלפי אירו	
	2020	2021		
				התחייבויות שוטפות
467	422	499		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15	39	24		ספקים ונותני שירותים
120	117	120		זכאים ויתרות זכות
602	578	643		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
14,668	14,151	13,955		הלוואה מהחברה האם
92	88	24		הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
8,153	8,038	9,463		הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,047	929	1,052		התחייבויות מיסים נדחים
23,960	23,206	24,494		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
24,562	23,784	25,137		סה"כ התחייבויות
				הון
13	13	13		הון מניות
10,862	3,936	10,254		יתרת רווח
10,875	3,949	10,267		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
186	179	189		זכויות שאינן מקנות שליטה
11,061	4,128	10,456		סה"כ הון
35,623	27,912	35,593		סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director29 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי אירו				
1,213	310	314	609	617	הכנסות
(266)	(47)	(54)	(111)	(123)	עלות ההכנסות
947	263	260	498	494	רווח גולמי
(111)	(10)	(41)	(92)	(58)	הוצאות הנהלה וכלליות
(31)	-	-	-	-	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
567	387	41	240	(23)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,372	640	260	646	413	רווח מפעולות רגילות
171	27	32	56	69	הכנסות מימון
(1,558)	(391)	(557)	(768)	(913)	הוצאות מימון
(1,387)	(364)	(525)	(712)	(844)	הוצאות מימון, נטו
7,304	231	53	305	(167)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
7,289	507	(212)	239	(598)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(163)	(60)	(21)	(46)	(7)	מיסים על הכנסה
7,126	447	(233)	193	(605)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
7,106	428	(236)	180	(608)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
20	19	3	13	3	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,126	447	(233)	193	(605)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה			הון מניות
		אלפי אירו	סך הכל	יתרת רווח	
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
11,061	186	10,875	10,862	13	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(605)	3	(608)	(608)	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
10,456	189	10,267	10,254	13	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
3,935	166	3,769	3,756	13	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
193	13	180	180	-	רווח נקי וכולל לתקופה
4,128	179	3,949	3,936	13	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
10,689	186	10,503	10,490	13	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
(233)	3	(236)	(236)	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
10,456	189	10,267	10,254	13	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
3,681	160	3,521	3,508	13	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
447	19	428	428	-	רווח נקי וכולל לתקופה
4,128	179	3,949	3,936	13	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
3,935	166	3,769	3,756	13	יתרה ליום 1 בינואר 2020
7,126	20	7,106	7,106	-	רווח נקי וכולל לשנה
11,061	186	10,875	10,862	13	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
7,126	447	(233)	193	(605)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
					חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(7,304)	(231)	(53)	(305)	167	מיסים על ההכנסה
163	60	21	46	7	הוצאות מימון אחרות, נטו
1,106	292	282	566	551	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(567)	(387)	(41)	(240)	23	
(6,602)	(266)	209	67	748	
(5)	(5)	(1)	(6)	(2)	מיסים ששולמו במזומן
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
(30)	(36)	20	(13)	13	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
33	(35)	(783)	(29)	(777)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
3	(71)	(763)	(42)	(764)	
522	105	(788)	212	(623)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(604)	-	-	(147)	(64)	השקעה בנדל"ן להשקעה
45	-	(199)	15	1,717	החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
146	55	130	75	1,076	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(413)	55	(69)	(57)	2,729	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
(196)	(86)	(1,335)	(86)	(1,335)	פירעון הלוואות לחברת האם
(15)	-	(72)	(15)	(72)	פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם
400	-	1,492	50	1,600	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(418)	(102)	(124)	(228)	(258)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(229)	(188)	(39)	(279)	(65)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי אירו			
(120)	(28)	(896)	(124)	2,041
569	473	3,386	569	449
449	445	2,490	445	2,490
280	69	73	158	142

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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 30 ביוני 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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל והתברר כיעיל. ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת גרמניה בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, 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 כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה שלמועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן של החברה פתוחים לציבור הרחב. בעניין זה, יצוין כי בכל מקרה, חלק גדול מנכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב, אשר נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד שבו הוטלו מגבלות שונות על ידי הממשלות שבהן ממוקמים הנכסים האמורים.

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

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 הבנצימרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (Risk Free Interest Rates - RFRs).

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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

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.

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

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

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

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

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי אירו					
ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)					
3,346	245	5,457	248	50%	Monchengladbach
7,406	2,488	15,745	3,551	75%	(*) Nemo
ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)					
2,414	136	4,921	140	50%	Sloane Wuerselen GmbH
14,745	474	19,350	852	75%	(*) Nemo
ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)					
15,672	1,232	15,745	13,448	75%	(*) Nemo

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

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות באלפי אירו

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
(222)	(222)	125	Monchengladbach
(224)	(224)	577	(*) Nemo
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
130	130	224	Sloane Wuerselen GmbH
93	93	939	(*) Nemo
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
(283)	(283)	65	Monchengladbach
76	76	292	(*) Nemo
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
63	63	105	Sloane Wuerselen GmbH
85	85	475	(*) Nemo
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
394	394	402	(*) Nemo

(*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדליין להשקעה.

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 ביוני 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 622 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 ביוני 2020 כ- 703 אלפי אירו וכ- 706 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 ביוני 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 931 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 ביוני 2020 כ- 964 אלפי אירו וכ- 956 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 ביוני 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 122 אלפי אירו.

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)

ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 באוגוסט, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		נכסים שוטפים
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
1,547	764	1,116	מזומנים ושווי מזומנים
359	443	540	חייבים ויתרות חובה
1,906	1,207	1,656	סה"כ נכסים שוטפים
-	-	502	נכסים לא שוטפים
26,209	26,209	25,835	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך נדליין להשקעה
26,209	26,209	26,337	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,115	27,416	27,993	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	372	465	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
35	80	103	ספקים ונותני שירותים
48	16	8	זכאים ויתרות זכות
455	468	576	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,077	13,222	14,032	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,095	7,870	8,344	הלוואה מבעלי מניות
993	1,012	1,060	התחייבויות מיסים נדחים
23,165	22,104	23,436	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,620	22,572	24,012	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,483	4,832	3,969	יתרת רווח
4,495	4,844	3,981	סה"כ הון
28,115	27,416	27,993	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

29 באוגוסט, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
1,319	339	327	678	654	הכנסות
(326)	(42)	(143)	(99)	(158)	עלות הכנסות
993	297	184	579	496	רווח גולמי
(65)	(10)	(28)	(10)	(61)	הוצאות הנהלה וכלליות שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(310)	-	-	9	(374)	הכנסות אחרות
1	-	5	-	-	
619	287	161	578	61	רווח מפעולות רגילות
(852)	(227)	(280)	(443)	(501)	הוצאות מימון
(233)	60	(119)	135	(440)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(18)	(19)	(112)	(37)	(74)	מיסים על הכנסה
(251)	41	(231)	98	(514)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(514)	(514)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,981</u>	<u>3,969</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
98	98	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,844</u>	<u>4,832</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
4,212	4,200	12	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
(231)	(231)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,981</u>	<u>3,969</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
4,803	4,791	12	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
41	41	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,844</u>	<u>4,832</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(251)	(251)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,495</u>	<u>4,483</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2020	2021	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
	אלפי אירו					
	(251)	41	(231)	98	(514)	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	19	112	37	74	מיסים על הכנסה
	-	-	24	-	48	הוצאות מימון אחרות
	450	113	150	225	249	ריבית לבעלי מניות
	778	132	286	253	745	
	(5)	(4)	(1)	(5)	(7)	מיסים ששולמו במזומן
						שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
	(6)	(9)	53	7	28	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
	54	8	(4)	(30)	(683)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
	48	(1)	49	(23)	(655)	
	570	168	103	323	(431)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
						תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(333)	(81)	-	(162)	-	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	1,026	-	-	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	693	(81)	-	(162)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
						תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
	(319)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
	(319)	-	-	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	944	87	103	161	(431)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	603	677	1,013	603	1,547	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	1,547	764	1,116	764	1,116	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
						מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
	409	87	100	196	199	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 אלה, שהתאגדה ונרשמה בישראל.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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. למועד הדוחות הכספיים בבעלות החברה נכס אחד המושכר לחברה אשר מפעילה בנכס בית מלון.

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

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, 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 גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן גרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל והתברר כיעיל. ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת גרמניה בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

יצוין כי נכס הנדל"ן של הקבוצה הינו נכס המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן"). לאחר פרוץ משבר הקורונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל- 31 במרץ 2021, 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 חוזרי קרן של ההלוואה שנלקחה לצורך מימון רכישת נכס הנדל"ן בימים 31 במרץ, 2021 ו- 30 ביוני, 2021 וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגע לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מיום 31 במרץ, 2022.

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 - 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 האמור בסעיף ד' להלן.

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 הבנצימרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (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 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

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.

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

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

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

באור 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 30 ביוני, 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
9-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-17	באורים לדוחות הכספיים 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 - החברה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 5 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
			נכסים שוטפים
29	113	50	מזומנים ושווי מזומנים
829	785	1,017	לקוחות
57	62	105	חייבים ויתרות חובה
-	-	407	הלוואה ויתרות חובה עם צדדים קשורים
7	5	19	מסים לקבל
105	97	102	מלאי
1,027	1,062	1,700	
850	1,532	-	נכסים המיועדים למימוש
1,877	2,594	1,700	
			נכסים לא שוטפים
40	48	35	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
853	840	1,249	נכסי זכות שימוש
84	87	4	השקעות והלוואות לחברות כלולות
33	44	21	נדל"ן להשקעה
644	708	387	רכוש קבוע, נטו
(* 16)	17	16	מוניטין
7	7	7	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
42	36	26	מסים נדחים
1,719	1,787	1,745	
3,596	4,381	3,445	

(* סווג מחדש)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
705	938	569	אשראי מתאגידים בנקאיים
277	264	376	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
116	129	132	חלויות שוטפות בגין חכירה
418	586	430	זכאים ויתרות זכות
-	4	5	מיסים לשלם
1,516	1,921	1,512	
504	544	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש
2,020	2,465	1,512	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
701	720	1,135	התחייבויות בגין חכירה
152	369	101	הלוואות מתאגידים בנקאיים
8	9	8	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(* 19)	13	22	הפרשות והתחייבויות אחרות
4	4	2	מיסים נדחים
884	1,115	1,268	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
366	366	366	פרמיה על מניות
69	180	42	יתרת רווח
40	38	40	קרנות הון אחרות
691	800	664	
1	1	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
692	801	665	סה"כ הון
3,596	4,381	3,445	

(* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוד סבן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	18 באוגוסט, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	-------------------	-----------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
2,808	483	943	1,429	1,665	הכנסות ממכירות
2,251	356	742	1,208	1,305	עלות המכירות
557	127	201	221	360	רווח גולמי
460	111	132	231	238	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
81	16	17	40	37	הוצאות הנהלה וכלליות
					חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות,
3	1	-	1	1	נטו
56	5	-	27	-	הוצאות אחרות, נטו
(37)	(4)	52	(76)	86	רווח (הפסד) תפעולי
7	2	-	12	1	הכנסות מימון
75	25	16	51	30	הוצאות מימון
(105)	(27)	36	(115)	57	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
24	10	(9)	26	(14)	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
(81)	(17)	27	(89)	43	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(228)	(28)	-	(259)	5	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות,
					נטו
(309)	(45)	27	(348)	48	רווח נקי (הפסד)
					מיוחס ל:
(309)	(45)	27	(348)	48	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(309)	(45)	27	(348)	48	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר מיליוני ש"ח
	2020	2021	2020	2021	
(309)	(45)	27	(348)	48	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
(1)	1	(1)	1	-	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1)	1	(1)	1	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(310)	(44)	26	(347)	48	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(310)	(44)	26	(347)	48	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(310)	(44)	26	(347)	48	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	69	40	691	1	692
-	-	48	-	48	-	48
-	-	-	-	-	-	-
-	-	48	-	48	-	48
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
216	366	42	40	664	1	665

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
רווח נקי
רווח כולל אחר
רווח (הפסד) כולל
נכסים נטו שנגרעו עקב הפיצול
יתרה ליום 30 ביוני, 2021

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	572	37	1,191	1	1,192
-	-	(348)	-	(348)	-	(348)
-	-	-	1	1	-	1
-	-	(348)	1	(347)	-	(347)
-	-	(44)	-	(44)	-	(44)
216	366	180	38	800	1	801

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
הפסד
רווח כולל אחר
רווח (הפסד) כולל
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 30 ביוני, 2020

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	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
714	1	713	41	90	366	216	יתרה ליום 1 באפריל, 2021
27	-	27	-	27	-	-	רווח נקי (הפסד)
(1)	-	(1)	(1)	-	-	-	רווח כולל אחר
26	-	26	(1)	27	-	-	רווח (הפסד) כולל
(75)	-	(75)	-	(75)	-	-	נכסים נטו שנגרעו עקב הפיצול
665	1	664	40	42	366	216	יתרה ליום 30 ביוני, 2021

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
845	1	844	37	225	366	216	יתרה ליום 1 באפריל, 2020
(45)	-	(45)	-	(45)	-	-	הפסד
1	-	1	1	-	-	-	רווח כולל אחר
(44)	-	(44)	1	(45)	-	-	רווח (הפסד) כולל
801	1	800	38	180	366	216	יתרה ליום 30 ביוני, 2020

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מיליוני ש"ח
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(309)	(45)	27	(348)	48	רווח נקי (הפסד)
719	356	(29)	676	35	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
410	311	(2)	328	83	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(66)	(20)	(24)	(35)	(44)	רכישת נכסים קבועים
683	-	-	-	297	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות, נטו (ג)
-	100	-	100	-	מקדמה ששולמה על חשבון מימוש פעילות
(5)	-	-	(5)	-	איחוד לראשונה של חברות (ד)
-	-	(1)	-	(1)	מזומנים שנגרעו עקב פיצול (ה)
					פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של חברות בתקופה קודמת
(38)	-	-	(38)	-	הלוואה לצד קשור
-	-	(62)	-	(62)	גביית (מתן) הלוואות מחברות כלולות, נטו
1	-	1	(1)	(1)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(7)	-	-	(5)	-	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
25	1	-	20	2	פרעון (הפקדת) פקדונות, נטו
(8)	(2)	-	1	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(25)	79	(86)	37	191	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(194)	-	-	(44)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(172)	(54)	(42)	(87)	(87)	פירעון התחייבות בגין חכירה
100	100	90	100	90	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(624)	(121)	(21)	(323)	(163)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(92)	(230)	40	69	(93)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(982)	(305)	67	(285)	(253)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
13	85	(21)	80	21	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(38)	(37)	-	(21)	-	שינוי ביתרת מזומנים בגין פעילות מופסקת
54	65	71	54	29	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
29	113	50	113	50	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מיליוני ש"ח
	2020	2021	2020	2021	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר					
505	81	50	370	106	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
11	-	-	-	-	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
62	-	-	-	-	פחת, הפחתות וירידת ערך, נטו
					ירידת ערך נדל"ן להשקעה
					הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
					שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים
25	4	(6)	1	3	והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
-	-	-	-	(1)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו *
					עליית ערך הלוואות שניתנו וחובות לא
(7)	-	-	(4)	(1)	שוטפים, נטו
16	-	(1)	16	(1)	קיטון בשווי הוגן של הלוואה לחברה כלולה
(80)	(4)	5	(74)	6	מסים נדחים, נטו
					שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים,
(3)	(1)	(1)	(2)	(1)	נטו
529	80	47	307	111	
290	138	(161)	346	(188)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
10	(12)	11	3	(2)	ירידה (עליה) בלקוחות
26	10	10	34	3	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה במלאי
(108)	(42)	18	(116)	94	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
					שירותים
(28)	182	46	102	17	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
190	276	(76)	369	(76)	
719	356	(29)	676	35	
3	1	-	1	-	(* כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

29	7	3	16	7
----	---	---	----	---

ריבית

29	1	7	5	15
----	---	---	---	----

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

2	1	-	1	-
---	---	---	---	---

ריבית

1	-	-	1	-
---	---	---	---	---

מסים על ההכנסה

(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות, נטו

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

15	-	-	-	112
----	---	---	---	-----

נכסים קבועים

444	-	-	-	796
-----	---	---	---	-----

נכסים בלתי מוחשיים

308	-	-	-	-
-----	---	---	---	---

חייבים לזמן ארוך

-	-	-	-	83
---	---	---	---	----

התחייבויות לזמן ארוך

(22)	-	-	-	(441)
------	---	---	---	-------

תמורה נדחית

-	-	-	-	(60)
---	---	---	---	------

הפסד ממימוש חברות ופעילויות

(62)	-	-	-	(193)
------	---	---	---	-------

סה"כ

683	-	-	-	297
-----	---	---	---	-----

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

(ד) איחוד לראשונה של חברות, נטו הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)				
4	-	-	4	-
(5)	-	-	(5)	-
(6)	-	-	(6)	-
2	-	-	2	-
(5)	-	-	(5)	-

(ה) מזומנים שנגרעו עקב פיצול* הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)				
-	-	9	-	9
-	-	80	-	80
-	-	13	-	13
-	-	268	-	268
-	-	55	-	55
-	-	1	-	1
-	-	7	-	7
-	-	(359)	-	(359)
-	-	(75)	-	(75)
-	-	(1)	-	(1)

* לפרטים נוספים בדבר פיצול נכסי הנדל"ן וכן התחייבויות המיוחסות לנכסים אלו, ראה באור 4 (ג).
** נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, טרם הושלמה המחאת ההלוואות לחברה האחות מול התאגידים הבנקאיים, הנהלת החברה פועלת להשלים את המחאת הזכויות בתקופה הקרובה.

(ו) פעילות מהותית שלא במזומן				
12	6	3	6	14
-	-	-	-	60

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה 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).
באשר לפיצול של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחת חדשה ראה באור ג'4.

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 וחיסון 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 מחודש פברואר, 2021 (סוף הסגר השלישי) חלה מגמת התאוששות בנתוני מכירות הדלקים ובמחזורי חנויות הנוחות, אשר הביאו לחזרה לרמת עבודה ופעילות טרום הקורונה, בין ביתר בשל העבודה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה זאת.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חלה עלייה ברמת התחלואה בארץ ובעקבותיה הגבלות חדשות אשר חוזרות לפקוד את האזרחים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא חלה פגיעה מהותית בתוצאות בעקבות כך. יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, מצב 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: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל - IAS 12 מסים על ההכנסה

במאי 2021 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: IAS "12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - 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 עסקת 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, 2021 רשויות מיסוי מקרקעין הגישו שומה לפי מיטב השפיטה 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 נדלון בבעלות החברה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
- 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.
- פיצול הנכסים בוצע באופן אופקי לחברה אחות (דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, להלן "החברה הקולטת") אשר הוקמה באופן יעודי לצורך קליטת הפעילות.
- מועד ה "קלוזינג" של ההסכם נקבע ליום 1 באפריל, 2021 לאחר השלמת כל התנאים המתלים בהתאם להסכם הפיצול וממועד זה על החברה לשלם לחברה הקולטת דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה.
- במסגרת הפיצול הועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה הקולטת ליטול התחייבויות שונות של החברה (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים). לתמצית בדבר הנכסים (בניכוי התחייבויות) שפוצלו ראה נספח בדוח על תזרימי המזומנים של החברה.

בהמשך לאמור עם השלמת הפיצול, ההון של החברה קטן בגובה הנכסים נטו שהועברו לחברה הקולטת בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח. החברה טיפלה בפיצול (חלוקה לבעלים של נכסים נטו שאינם במזומן) בהתאם לערכם הפנקסני של נכסים בניכוי התחייבויות שפוצלו מאחר ושליטת הבעלים בהם לא השתנתה כתוצאה מהפיצול.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת החברה מהחברה הקולטת, לתקופה של 15 שנה את תחנות הדלק וחניויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום הפעלת תחנות הדלק וחניויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: מנגנון התאמה לדמי שכירות קבועים וכן דמי שכירות משתנים, שכר הדירה יעמוד על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח והוא יופחת בטווח שבין 15-5 מיליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבנות בהתאם למכירות של דלקים, גז, טעינת חשמל ומכירות קמעונאיות. לחברה הקולטת קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות בכל תחנה ולפנות את החברה תוך מתן הודעה מראש של 12 חודשים וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או החלטות בעקבותיהן יאושרו תוספות או זכויות בניה אותן יזמה.

החברה כללה בספריה התחייבות בגין חכירה ונכס זכות שימוש בהתאם לסכומים המינמליים הנגזרים מההסכם.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו בין החברה לחברה הקולטת, הסכמי שכירות אשר מסדירים את תנאי השכירות ומועדי ההתחשבנות כפי שנקבעו בהסכם הפיצול.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הושלמה הסבת הלוואות לחברה הקולטת מול התאגידים הבנקאיים, הנהלת החברה פועלת להשלים את הסבת הלוואות בתקופה הקרובה. עם זאת, החברה הקולטת חייבת לחברה את סכום הלוואות האמורות והיא נושאת ממועד הפיצול בעלויות המימון בגין הלוואות אלו בהתאם לריבית שנקבעה במסגרת הסכמי הלוואות מול התאגידים הבנקאיים. בהתאם לכך, הוכרה בתקופת הדוח הכנסת מימון בגובה של כ- 2 מיליוני ש"ח לפני מס.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה הקולטת, החברה העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה הקולטת ניצלה כ- 62 מיליוני ש"ח מתוך המסגרת שאושרה.

ד. 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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה טרם הגישה בקשה זו.

ה. בחודש יוני מכרה החברה קרקע לצד קשור בתמורה ל- 2.4 מיליוני ש"ח, לחברה נבע רווח בסך 1.8 (לאחר מס), אשר נכלל במסגרת סעיף הוצאות אחרות, נטו בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד.

ו. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם בין החברה ואחד הבנקים עדכון להתניות הפיננסיות כמפורט בבאור 19 ב' לדוחות הכספיים השנתיים. השינויים הינם כדלקמן:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 450 מיליוני ש"ח.
 2. יחס חוב פיננסי כהגדרתו לא יעלה על 6.
- בכל שאר ההתניות לא חל כל שינוי.
- נכון ליום 30 ביוני, 2021 החברה והחברות המאוחדות עומדות באמות מידה הפיננסיות.

באור 5: - 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 בגיבוי הפרשה בדוחות הכספיים כמפורט בבאור 24'ב' לדוחות הכספיים השנתיים, להלן מידע בדבר השינויים שחלו בתקופת הדוח:

1. 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.

2. בחודש יולי, 2020 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה וארבע חברות דלק נוספות, כאשר חלק החברה מסתכם לסך של כ- 320 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת החברה, גוזלת אדי דלק הכלואים במיכלי דלק של רכבי הצרכנים באמצעות מערכת מישוב אדים, בנוסף החברה לא ידעה את הציבור בדבר הסכנות והנזקים הבריאותיים הנובעים מפליטת אדי דלק ולא מסמנות את

3. תחנות הדלק בסימון הנדרש לפי חוק חומרים מסוכנים, וכמו כן, החברה לא מיידעת את הלקוח עבור כמות הדלק שאינה מגיעה למיכל הדלק של הלקוח. לטענתה אי מסירת המידע פגעה בחופש הבחירה של הצרכנים, באוטונומיית הבחירה ושלמות הגוף.

במהלך תקופת הדוח הודיע התובע לבית המשפט על הסתלקותו מבקשת האישור בנוגע לכל הטענות שהועלו על ידו. בית המשפט אישר את בקשתו ללא עלויות לחברה.

4. בחודש ינואר 2018, הוגשה תביעה כנגד חברה מאוחדת על ידי נמלי חיפה (להלן הנמל) בסך של כ- 18.7 מיליוני ש"ח. עילת התביעה היא הפרשי תמלוגים שעל החברה המאוחדת לשלם לכאורה לנמל בגין מכירת דלקים לצד שלישי. החברה המאוחדת הגישה תביעה שכנגד. התקיימה ישיבת גישור.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה הצעת המגשר לסיום התביעה בפשרה אשר הוגשה לאישור בית המשפט. לפשרה לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 6: - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
2,047	371	741	991	1,299
761	112	202	438	366
2,808	483	943	1,429	1,665

מתחמי תדלוק וסחר
שיווק ישיר
סה"כ הכנסות

בהמשך לאמור בבאור 12' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020, תוצאות הפעילות של דלק אשקלון ודלק שורק שמפעילות תחנות כח לייצור חשמל וכן של פעילות ניפוק ואחסון הדלקים לרבות הפסדים שנבעו ממימוש סווגו בדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות נטו.

להלן הנתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
	במיליוני ש"ח		
528	142	285	הכנסות ממכירות
462	115	251	עלות המכירות
66	27	34	רווח גולמי
6	1	4	הוצאות הנהלה וכלליות
271	48	292	הוצאות אחרות, נטו (בעיקר ירידות ערך והפסדים ממימוש)
(211)	(22)	(262)	הפסד תפעולי
43	9	24	הוצאות מימון, נטו
(254)	(31)	(286)	הפסד לפני מס
26	3	27	הטבת מס
(228)	(28)	(259)	הפסד

להלן הרכב תזרימי המזומנים, נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו :

(59)	24	40	מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
(11)	(23)	(8)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
32	(1)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

זוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-19	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח 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.

כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 29 באוגוסט, 2021

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

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

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

30 ביוני 2021	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
2,656			מזומנים
227			פיקדונות בתאגיד בנקאי
558			לקוחות
1,403			חייבים ויתרות חובה
15,915			צדדים קשורים
<u>20,759</u>			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
785,016			נדלין להשקעה
183			רכוש קבוע
49,123			מלאי
106,413			השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>940,735</u>			סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>961,494</u>			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
4,284			ספקים ונותני שרותים
23,023			זכאים ויתרות זכות
7,100			התחייבות בגין היטלים ואגרות
413,116			צדדים קשורים
<u>447,523</u>			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
764			המחאות לפרעון
6,088			מסים נדחים
<u>6,852</u>			סך הכל התחייבויות לא שוטפות
<u>454,375</u>			
474,119			סך הכל התחייבויות
40,204			הון:
(7,204)			קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
<u>507,119</u>			קרן הון בגין שערודך נדלין
<u>961,494</u>			עודפים
			סה"כ הון

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) ווזנסקי
יו"ר דירקטוריון

29 באוגוסט, 2021
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021		
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
13,204		הכנסות משכירות
2,876		הוצאות תפעול נכסים
10,328		רווח גולמי
4,644		ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,399		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,439		הוצאות הנהלה וכלליות
1,105		הוצאות אחרות
4,539		רווח מפעולות רגילות
1,626		הוצאות מימון
388		הכנסות מימון
1,238		הוצאות מימון, נטו
3,301		רווח לפני מיסים על הכנסה
103		מסים על הכנסה
3,198		רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות*	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין שערוך נדל"ן	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 באפריל 2021	474,119	40,204	(10,402)	503,921
רווח נקי וכולל	-	-	3,198	3,198
יתרה ליום 30 ביוני 2021	474,119	40,204	(7,204)	507,119

* מייצג סכום הנמוך מ-0.5 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

<p>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021</p> <hr/> <p>אלפי ש"ח</p> <hr/> <p>בלתי מבוקר</p>	<p>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</p> <p>התאמות לסעיפי רווח או הפסד: פחת והפחותות ריבית בגין צדדים קשורים ירידה בשווי ההוגן של נדלין להשקעה חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזוני, נטו תנועה במיסים נדחים, נטו</p> <p>שינויים בנכסים ובהתחייבויות: ירידה בלקוחות עליה במלאי עלייה בחייבים ויתרות חובה עליה בספקים ונותני שירותים עליה בזכאים ויתרות זכות</p> <p>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</p> <p>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה בפקדון מתאגיד בנקאי רכישת רכוש קבוע השקעה בנדלין להשקעה</p> <p>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</p> <p>תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואה מצדדים קשורים, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</p> <p>עליה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים ליום 1 באפריל 2021 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</p>
<p>3,198</p> <p>2</p> <p>(1,602)</p> <p>4,644</p> <p>(1,399)</p> <hr/> <p>25</p> <p>1,670</p> <p>372</p> <p>(33,373)</p> <p>(542)</p> <p>4,060</p> <p>13</p> <hr/> <p>(29,470)</p> <hr/> <p>(24,602)</p> <p>(6)</p> <p>(185)</p> <p>(9,445)</p> <hr/> <p>(9,636)</p> <p>35,155</p> <hr/> <p>35,155</p> <p>917</p> <p>1,739</p> <hr/> <p>2,656</p>	<p>3,198</p> <p>2</p> <p>(1,602)</p> <p>4,644</p> <p>(1,399)</p> <hr/> <p>25</p> <p>1,670</p> <p>372</p> <p>(33,373)</p> <p>(542)</p> <p>4,060</p> <p>13</p> <hr/> <p>(29,470)</p> <hr/> <p>(24,602)</p> <p>(6)</p> <p>(185)</p> <p>(9,445)</p> <hr/> <p>(9,636)</p> <p>35,155</p> <hr/> <p>35,155</p> <p>917</p> <p>1,739</p> <hr/> <p>2,656</p>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021.

החברה הינה חברה אחות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "דלק ישראל"). החברה מוחזקת על ידי: להב אל.אר. רילאסטיטי בע"מ (40%), דלק פטרוליום בע"מ (25%) ב.ג.מ. בע"מ (35%).

ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי דלק ישראל, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מיום ה- 31 במרס, 2021 יפוצלו נכסי הנדליין של דלק ישראל אל תוך החברה.

ביום 16 במרס, 2021 חתמה דלק ישראל על הסכם הפיצול עם החברה. מועד ה"קלוזינג" של ההסכם נקבע ליום 1 באפריל, 2021 לאחר השלמת כל התנאים המתלים בהתאם להסכם הפיצול וממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה (ראה להלן).

במסגרת הפיצול הועברו לחברה מקרקעין, נדליין להשקעה לרבות נכסי זכות שימוש המשמשים נדלן להשקעה מדלק ישראל (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות (חברות בנות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו. במקביל הועברו ואו קיימת התחייבות לחברה ליטול התחייבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים). לתמצית בדבר הנכסים (בניכוי התחייבויות) שפוצלו ראה נספח בדוח על תזרימי המזומנים של החברה.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת דלק ישראל מהחברה, לתקופה של 15 שנה, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום מכירת דלקים וחנויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: תשלום דמי שכירות קבועים וכן מנגנון התאמות ומנגנון של דמי שכירות משתנים עם תקרה כלפי מעלה ומטה. לחברה קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות ולפנות את התחנה בהודעה מראש של 12 חודשים, וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ואו הגדלת זכויות הבניה אשר בעקבותיהן לא ניתן יהיה להפעיל תחנת דלק על גבי המקרקעין.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמי שכירות בין דלק ישראל לחברה אשר מסדירים את תנאי השכירות, ההתאמות, ההתחשבות ומועדיהן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הושלמה הסבת ההלוואות לחברה מול התאגידים הבנקאיים, הנהלת החברה פועלת להשלים את הסבת ההלוואות בתקופה הקרובה.

עם זאת, החברה נושאת ממועד הפיצול בעלויות המימון בגין הלוואות אלו בהתאם לריבית שנקבעה במסגרת הסכמי ההלוואות מול התאגידים הבנקאיים.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה, דלק ישראל העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3 לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה ניצלה כ- 61 משי"ח מתוך המסגרת שאושרה.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. חברות בנות וחברות כלולות על ידי החברה הינן:

1. ענבל תדלוק ונכסים בע"מ - 100%. עם השלמת הפיצול בעלת השליטה בענבל הינה החברה.
2. ת.ד. פילבוקס בע"מ (להלן: "פילבוקס") - עם השלמת הפיצול בעלת השליטה בפילבוקס הינה החברה.
3. דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ (להלן: "דמ"ק") - עם השלמת הפיצול בעלת השליטה בדמ"ק הינה החברה. דמ"ק מחזיקה בחברת תחנות שערי מרכז בע"מ בשיעור של 60%, חברת א.ד.אפיקי דלק בע"מ בשיעור של 50% ו- מ.רוזנפלד דלק- מרכז עסקים ודלק בע"מ בשיעור של 50%.
4. א. דוד דלקים בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת א.ד. דוד דלקים בע"מ 51% על ידי החברה.
5. אורחאן מי מגידו בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת אורחאן מי מגידו 50% על ידי החברה.
6. דלק מנוחה בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת דלק מנוחה 50% על ידי החברה.
7. דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים - עם השלמת הפיצול מוחזקת דלק סעדון 50.1% על ידי החברה.
8. עין יהב- דלק בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת עין יהב- דלק 50% על ידי החברה.
9. תחנות דלק רמת השרון בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת תחנות דלק רמת השרון 50% על ידי החברה.
10. הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול - עם השלמת הפיצול מוחזקת השותפות 50% על ידי החברה.
11. די. איי. אן שיתוף במקרקעין (שותפות לא רשומה) - עם השלמת הפיצול מוחזקת השותפות 50% על ידי החברה.

מאחר והחברה כוללת רק את הפעילות הנדל"נית של תחנות הדלק אשר מטופלות בדוחות הכספיים לאחר ההתקשרות בחוזי השכירות, כנדליין להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן ב- IAS 40, הדוחות הכספיים שנכללים בדוחות הכספיים ביניים אינם כוללים את הנתונים ההיסטוריים של הפעלת תחנות הדלק, מאחר ולעמדת החברה מידע זה אינו רלוונטי ואף עשוי להטעות את המשתמשים השונים בדוחות הכספיים. לפיכך, הדוחות הכספיים הראשיים של החברה משקפים את העברת הפעילות הנדל"נית מהחברה ואיחודן החל ממועד ההעברה בלבד, וזאת ללא הצגת נתונים כספיים עובר למועד זה (קרי ללא הצגת מספרי השוואה). לפרטים בדבר המדיניות החשבונאית של העברת הפעילות מדלק ישראל ראה ביאור 2.ז

ביאור 1 - כללי (המשך):

- ג. הגדרות:
- בדוחות כספיים אלה:
- החברה
 - תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה).
 - חברה אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
 - חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
 - חברות מוחזקות
 - חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
 - מדד
 - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
 - צד קשור
 - כהגדרתו ב-IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:

- א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:
- הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים.
- ב. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים:
- עריכת דוחות כספיים ביניים בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר וודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה:
- נדלי"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדלי"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדלי"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במידת השווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה- ראה ביאור 3.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

מטבע הפעילות: מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ.

מטבע ההצגה: הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: "ש"ח"), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

ד. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט.

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ה. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לצורך כך כולל התקן מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש למדידת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה לפי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. נדל"ן להשקעה:

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

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממשו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בזוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

ד. הכרה בהכנסה:

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

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

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות.

ה. חכירות:

החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

המבטנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים.

כמו כן, לקבוצה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי ההוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. כמו כן, תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווייה ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מסים על ההכנסה:

1. הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נתקפו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מסים נדחים מוכרת בגין כל הפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המסים הנדחים נובעת כתוצאה מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).
4. התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות אך כל עוד אין בכוונת החברה לממשן, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. מסים שוטפים ומסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים מחוץ לרווח או הפסד.
6. המסים הנדחים בגין נכסי נדליין להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יישוב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.

י. דוחות כספיים מאוחדים:

חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של החברה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות. לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף ולפיכך החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין עסקה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

היה וחלקה של החברה בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בעסקה המשותפת, מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים מוכרים רק במידה שלחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמשות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור העסקה המשותפת. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים מוכרים רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משותף לחלק בהפסדים שלא הוכר.

מוניטין המתייחס לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש הוכר ברווח או הפסד בעת הרכישה בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת ככל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביע על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בעסקה משותפת. הפסד מירידת ערך כאמור, מוקצה להשקעה בכללותה. עלייה בשיעור החזקה בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור החזקה.

ירידה בשיעור החזקה בעסקה משותפת מטופלת כגרענה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היו מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה.

החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו השקעה מפסיקה להיות עסקה משותפת. השקעה כלשהי שנותרה בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות התזויות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה. נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של גזרים משובצים.

מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות התזויות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת הלואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות ישירות, במידה שקיימות לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בזוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים

על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים. החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החוזי של המכשיר.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

1. פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
2. משוחרר משפטית מההתחייבות.

טו. הצמדה:

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

טז. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המתחייבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתדרשנה לסילוק המחויבות.

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

יז. העברת פעילות וישויות תחת אותה שליטה:

העברת הפעילות העסקית כמתואר בביאור 1 אינה עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3 "צירופי עסקים" מאחר והיא כוללת צירוף עסקים בו כל הפעילויות הממוזגות נשלטות בסופו של דבר על ידי אותו צד (החברה האם) הן לפני העסקה והן לאחריה. כמו כן, IFRS 3 אינו מתייחס לאופן בחירת הטיפול החשבונאי שיש ליישם בעסקת צירוף עסקים של ישויות תחת אותה שליטה.

בהתאם לשיקול הדעת שהנחה את החברה לצורך בחירת הטיפול החשבונאי, החליטה החברה לטפל בצירופי עסקים הכוללים ישויות הנמצאות תחת אותה שליטה לפי שיטת איחוד העניין (pooling of interests), מאחר שבעסקות אלה אין מהות כלכלית לעסקת העברה ובסופו של דבר כל הישויות נשלטות על ידי אותו בעל שליטה (החברה האם), הן לפני צירוף העסקים והן לאחריו, ולפיכך שיטת איחוד העניין משקפת באופן הנאות ביותר את מהות העסקה.

בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה הינם הנכסים וההתחייבויות של החברות המתמוזגות בערכם כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה האם לפני מועד העסקה.

ביאור 3 – נדל"ן להשקעה:

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 7.25% ל-8%.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

דוח רבעון 2 לשנת 2021 | הצהרות מנהלים

1.1 הצהרת מנכ"ל

הח"מ, חוה זמיר-טואף, מצהירה בזה כי :

1.1.1 בחנתי את דוח הרבעון השני 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.

תאריך: 29.8.2021

חוה זמיר-טואף, מנכ"ל

1.2. הצהרת סמנכ"ל כספים

הח"מ, שלמה פדידה, מצהיר בזה כי:

1.2.1. בחנתי את דוח הרבעון השני 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: 29.8.2021

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, שגר טרחתינו 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

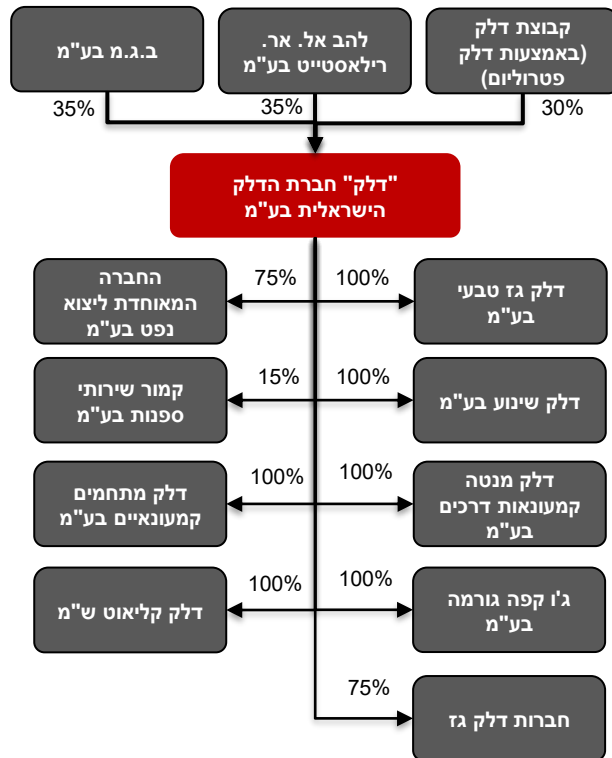
27 במאי, 2021

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. יצוין 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.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

נתוני מאקרו – ישראל¹

- 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.

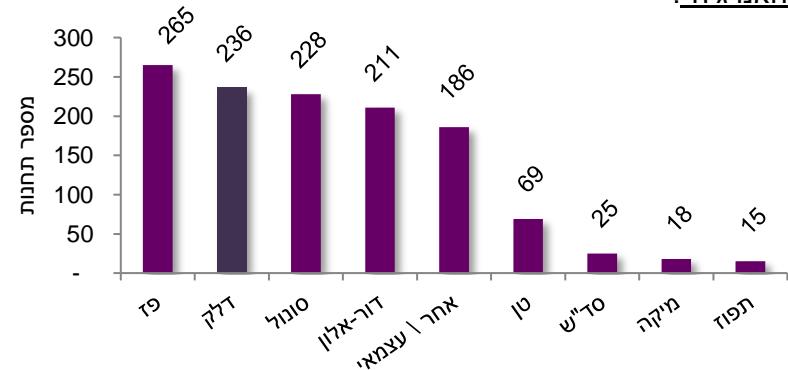
פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

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 וחניות 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.

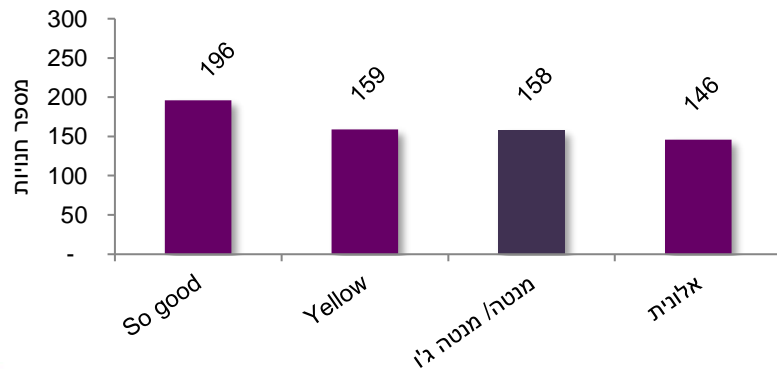
להלן פילוח החזקות תחנות התדלוק הציבוריות על פי נתוני משרד האנרגיה⁴:



חניות הנוחות

- בשני העשורים האחרונים קיימת מגמה של פיתוח תחנות הדלק למתחמי תדלוק ולמתחמים קמעונאים. כל אחת מארבעת חברות הדלק הגדולות מחזיקה ברשת חניות 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 מחניות 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 חניות הנוחות של החברות הגדולות בענף ליום 31 בדצמבר 2020⁵:



⁴ משרד האנרגיה, רשימת תחנות דלק ציבוריות רשומות, מרץ 2021. מקור: https://www.gov.il/he/departments/general/gas_stations
⁵ דוחות שנתיים ליום 31 בדצמבר 2020 של דלק, דור אלון, פז ואתר חברת סונול.

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

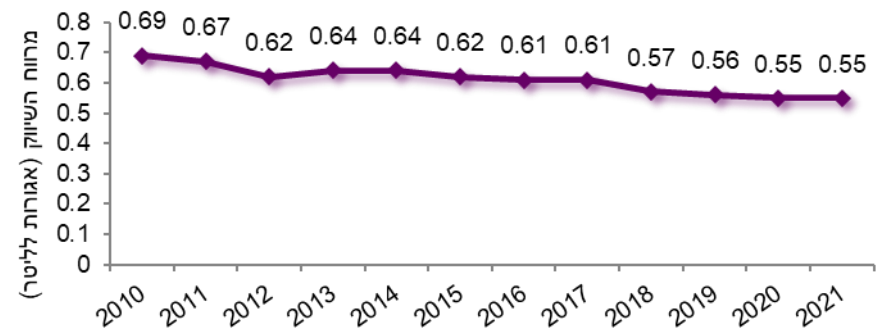
מחיר בנזין

- 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 בנזין – 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:



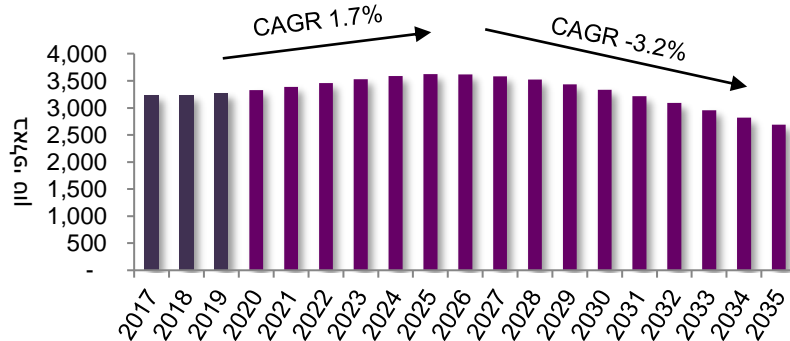
⁹ חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשס"ב 2002. מקור: https://www.nevo.co.il/law_html/law01/999_022.htm
¹⁰ אתר משרד האנרגיה, מחירי מוצרי דלק ושירותים, הרכב מחיר הבנזין שבפיקוח. מקור: <https://fuelcalprod.energydmz.org/>

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%.

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).

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		חנייות 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

- 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 "ג'ו מנטה" מהווה נכס בלתי מוחשי עבור פעילות חנויות הנוחות.
- שווי המותג "ג'ו מנטה" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים.

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)	שיפו 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 בכלולח
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

לאור זאת, סביר להניח כי מימוש הנכסים על ידי קבוצת דלק כמו גם מימוש אחזקותיה בדלק ישראל נעשה "תחת אילוץ" ובניכיון משמעותי ביחס לשווי ההוגן שלהם.

– **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%).

• 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 אילוץ** - 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 לווינתן, וזאת במסגרת הסדר החוב והתחייבותה לבצע פירעונות משמעותיים עד לסוף חודש אוקטובר 2020.

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			
חוח 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 שיעורן ירד בהדרגה עד לכ-74% 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

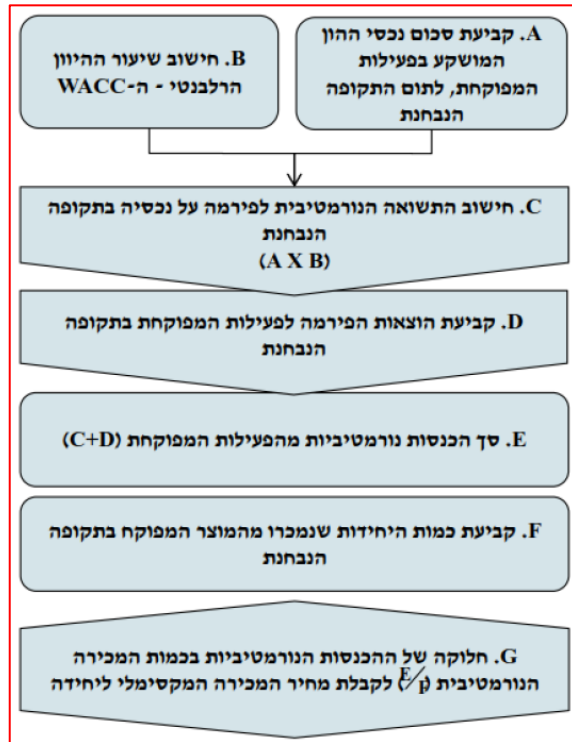
נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

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

כללי

- קביעת מרווח השיווק לבנזין על פי ועדת המחירים



- בהתאם להערות סגל הרשות לניירות ערך, בחנו את שווי ההון העצמי של דלק ישראל בהינתן שצריכת הבנזין בתחנות התדלוק תתפתח בהתאם לשלושת התרחישים שהוצגו בדו"ח תחזית הביקוש לבנזין 2020-2035 (קצב חדירת רכב חשמלי איטי/תוואי ביניים/מהיר)(להלן: "תחזית BDO לביקוש לבנזין").
- מרווח השיווק של בנזין בתחנות הדלק בישראל מפוקח לפי פרק ה' לחוק הפיקוח על מוצרים ושירותים ונקבע על ידי ועדת המחירים המשותפת למשרד האוצר ומשרד האנרגיה, על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים של משרד האוצר, ועל כן צפוי להיות מותאם לשינויים בביקוש המצרפי לבנזין וגורמים נוספים.
- על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים, קביעת התעריף הראשוני תעשה על פי שיטת התשואה על ההון המושקע, המחושב על בסיס ההוצאות וההשקעות בפועל, כמתואר בתרשים משמאל.
- מנקודת מבט של חברות שיווק הדלק, מרווח שיווק הבנזין בתחנות הדלק, שהינו פועל יוצא של מתודולוגיית פיקוח המחירים, כולל מגנון המייצר הגנה אינהרנטית כנגד שינויים כלל משקיים בהיקף צריכת הדלקים.
- לצורך השלמת ניתוח תרחישי הביקוש לבנזין אמדנו את שיעורי השינוי במרווח האפקטיבי של דלק ישראל, בהתאם לדו"ח תחזית מרווח השיווק לבנזין לשנים 2021-2035 לפי מתודולוגיית פיקוח על מחירים (המצורפת כנספח ד), אשר הוכנה על ידי BDO בהתאמה לתרחישי הביקוש לבנזין (להלן: "תחזית BDO למרווח השיווק")(להלן ביחד עם תחזית BDO לביקוש לבנזין: "תחזית BDO").

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

מבחני רגישות

ריכוז ממצאי תחזיות BDO בהתאם לתרחישים השונים:

שנה	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
תרחיש חדירה איטית																	
צריכת בנזין (אלפי טון)	3,277	3,330	3,395	3,473	3,548	3,636	3,716	3,761	3,792	3,807	3,803	3,780	3,737	3,677	3,603	3,508	3,408
שיעור שינוי	1.6%	2.0%	2.3%	2.2%	2.2%	2.5%	2.2%	1.2%	0.8%	0.4%	-0.1%	-0.6%	-1.1%	-1.6%	-2.0%	-2.6%	-2.9%
מרווח שיווק (אג')	55	57	58	58	56	57	58	59	60	57	58	59	60	61	63	64	65
שיעור שינוי	3.2%	1.5%	1.5%	-3.1%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	-4.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
תוואי ביניים																	
צריכת בנזין (אלפי טון)	3,277	3,326	3,385	3,458	3,527	3,589	3,627	3,619	3,584	3,522	3,437	3,334	3,217	3,091	2,959	2,822	2,689
שיעור שינוי	1.5%	1.8%	2.2%	2.0%	1.8%	1.1%	-0.2%	-1.0%	-1.7%	-2.4%	-3.0%	-3.5%	-3.9%	-4.3%	-4.6%	-4.7%	
מרווח שיווק (אג')	55	57	58	58	56	57	59	60	60	59	60	61	62	63	71	72	73
שיעור שינוי	3.2%	1.5%	1.5%	-2.8%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	-0.8%	1.5%	1.5%	1.5%	12.0%	1.5%	1.5%	1.5%
תרחיש חדירה מהירה																	
צריכת בנזין (אלפי טון)	3,277	3,320	3,375	3,443	3,507	3,541	3,539	3,478	3,376	3,237	3,072	2,889	2,698	2,505	2,316	2,137	1,970
שיעור שינוי	1.3%	1.7%	2.0%	1.9%	1.0%	-0.1%	-1.7%	-2.9%	-4.1%	-5.1%	-6.0%	-6.6%	-7.2%	-7.5%	-7.7%	-7.8%	
מרווח שיווק (אג')	55	57	58	57	57	59	60	62	60	63	64	65	66	82	83	84	
שיעור שינוי	3.2%	1.5%	1.5%	-2.5%	1.5%	1.5%	1.5%	2.8%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	24.5%	1.5%	1.5%	

מבחיני רגישות

הנחות עבודה

תחזית BDO אינן כוללות כמויות ומרווח שיווק של סולר ותזקימים אחרים. עם זאת אנו סבורים שחדירת הרכב החשמלי כמוצר חליפי לשימוש בסולר תהיה איטית יותר (אם בכלל) ועל כן הנחנו שהכמויות ומרווח השיווק של הסולר יתפתחו בהתאם תרחיש הבסיס בתוכנית העסקית של החברה. עוד נציין, כי להערכתנו אין זה סביר להניח כי תזרימי המזומנים של החברה יחלו לדעוך כתוצאה מירידה מתמשכת בצריכת הדלקים מבלי שהחברה תפעל למציאת מנועי צמיחה חדשים. עם זאת, בנקודת זמן זו לא ניתן להעריך כיצד תפעל החברה בעוד כעשור ומה יהיו התוצאות הכלכליות של פעילות כזו או אחרת. על כן, התחזית המוצגת בתרחישים הינה שמרנית מבחינה זו.

למעט השינויים בתחזית צריכת הבנזין ומרווח השיווק (בהתאם לתרחישים בתחזית BDO) וההנחות שפורטו לעיל, לא בוצעו שינויים נוספים ביחס לתרחיש הבסיס ששימש בהערכת השווי. בהתאם להנחות לעיל, שווי ההון העצמי של דלק ישראל בתרחישים לצריכת הבנזין ומרווח השיווק בתחזית BDO הינו כדלקמן:

במיליוני ₪	
קצב חדירת רכב חשמלי איטי	1,282
תוואי ביניים	1,058
קצב חדירת רכב חשמלי מהיר	803
ממוצע	1,048

שווי הון העצמי של דלק ישראל בתרחיש הבסיס (על פי התוכנית העסקית של החברה) נאמד בכ-1,017 מיליון ₪ והינו נמוך משווי ההון העצמי הממוצע בתרחישים שנבחנו.

תחזית BDO לביקוש לבנזין מציגה את כמויות צריכת הבנזין ברמה כלל משקית (ללא התייחסות ספציפית לחברת דלק ישראל). כמו כן, התחזית נערכה בפברואר 2020 ואינה כוללת את השפעות משבר הקורונה. מאחר ונקודת המוצא בהערכת השווי הינה תקציב החברה לשנת 2021, הכוללת את השפעות משבר הקורונה והצמיחה ביחס לשנת 2020, החל משנת 2022 הנחנו שהשינוי בכמות הנמכרת על ידי החברה תתפתח בהתאם לשיעורי השינוי בכמות המשקית, כפי שהוצגו בתחזית BDO לביקוש לבנזין, כאשר הכמות בשנת 2022 מחושבת ע"ב קצב הצריכה ברבעון השני של שנת 2021 (כ-200 מ"ל) ושיעור הצמיחה ביחס לשנת 2021 בתחזית BDO.

כפי שצוין בתחזית BDO למרווח השיווק, חלק מעלויות ההפעלה הינן עלויות משתנות, כגון שכר, עמלות כרטיסי אשראי, שכירות, תחזוקה, הפעלת תחנות והובלה. כפועל יוצא, ירידה בכמויות כפי שהונחה בתחזית BDO לביקוש לבנזין דורשת התאמה גם במרכיבי עלויות אלו בתחזית החברה. עם זאת, מטעמי שמרנות לא ביצענו התאמה כלפי מטה בעלויות ההפעלה בשנים בהן צריכת הבנזין על פי תחזית BDO לביקוש לבנזין נמוכה מתחזית החברה בתרחיש הבסיס.

יצוין כי מרווח השיווק האפקטיבי של דלק ישראל הינו נמוך ממרווח השיווק המפוקח וזאת לאור הנחות הניתנות ללקוחות הדלקנים ומנגנוני חלוקת רווחים בתחנות בהפעלה של צד ג'. הונח כי הפרופורציה בין מרווח השיווק המפוקח לבין מרווח השיווק האפקטיבי של החברה תישאר קבועה לאורך שנות התחזית.

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

מבחני רגישות

תחזית תזרימי מזומנים בתרחיש קצב איטי לחדירת רכב חשמלי

2035E	2034E	2033E	2032E	2031E	2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
																			<u>חבניות הנחות</u>
615	603	591	580	568	557	546	536	525	512	500	488	476	464	445	70	351	425	410	הכנסות חבניות הנחות
(380)	(372)	(365)	(358)	(351)	(344)	(337)	(331)	(324)	(316)	(309)	(301)	(294)	(287)	(274)	(43)	(217)	(266)	(255)	עלות המכר
235	231	226	222	217	213	209	205	201	196	191	187	182	178	171	27	134	159	155	רווח גולמי
																			<u>בנזין</u>
799	822	844	862	876	886	891	892	889	882	871	852	832	814	746	108	556	791	798	כמות (מ"ל)
458	451	444	429	423	417	411	404	422	415	409	403	397	410	390	388	392	393	413	מרווח (ש לק"ל)
366	371	375	370	370	369	366	361	375	366	356	344	330	333	290	42	218	311	330	רווח גולמי בבנזין
																			<u>סולר מתחמים</u>
409	413	417	422	426	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	313	313	313	313	313	312	313	334	313	310	מרווח (ש לק"ל)
128	129	131	132	133	133	133	132	131	129	127	126	124	122	119	18	98	121	125	רווח גולמי סולר
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	18	2	14	22	24	רווח גולמי שינוע ופעי לזיוות אחרות
751	753	754	746	743	738	730	720	728	713	696	677	657	654	599	90	464	614	633	סה"כ רווח גולמי למגזר תחנות התדלוק
67	67	68	68	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	56	8	38	76	83	רווח גולמי מגזר השיוק הישיר
817	820	822	814	812	807	799	789	796	781	764	744	724	721	655	98	502	690	716	סה"כ רווח גולמי
																			<u>הוצאות תפעול</u>
(521)	(521)	(521)	(522)	(523)	(523)	(523)	(521)	(518)	(515)	(511)	(506)	(502)	(497)	(502)	(79)	(394)	(489)	(515)	הוצאות תפעול מגזר תחנות התדלוק
(30)	(29)	(29)	(29)	(28)	(28)	(28)	(28)	(27)	(27)	(27)	(27)	(26)	(26)	(22)	(5)	(23)	(23)	(22)	הוצאות תפעול מגזר השיוק הישיר
(67)	(66)	(66)	(65)	(65)	(64)	(63)	(62)	(62)	(61)	(60)	(59)	(58)	(58)	(56)	(7)	(42)	(49)	(56)	הוצאות הנה"כ ופחת (לא מיוחסות)
(618)	(617)	(616)	(616)	(617)	(616)	(614)	(611)	(607)	(602)	(597)	(592)	(586)	(581)	(581)	(90)	(460)	(561)	(593)	סה"כ הוצאות תפעול
200	203	205	198	196	191	184	177	189	179	167	152	138	140	74	8				רווח תפעולי
(46)	(47)	(47)	(45)	(45)	(44)	(42)	(41)	(44)	(41)	(38)	(35)	(32)	(32)	(17)	(2)				הוצאות מיסים
																			<u>התאמות לתזרים:</u>
54	54	54	55	56	56	57	57	57	57	59	60	61	62	67	13				פחת והפחותות
2	1	(5)	(1)	(3)	(6)	(7)	5	(10)	(11)	(13)	(13)	(2)	(44)	(36)	(62)				שינוי בהון חוזר
(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(60)	(10)				השקעות הוניות
153	155	151	150	147	142	136	143	137	128	118	107	108	69	28	(53)				תזרים חופשי מפעילות

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

מבחני רגישות

תחזית תזרימי מזומנים בתרחיש תואי הביניים

2035E	2034E	2033E	2032E	2031E	2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
																			<u>חבניות הנחות</u>
615	603	591	580	568	557	546	536	525	512	500	488	476	464	445	70	351	425	410	הכנסות חבניות הנחות
(380)	(372)	(365)	(358)	(351)	(344)	(337)	(331)	(324)	(316)	(309)	(301)	(294)	(287)	(274)	(43)	(217)	(266)	(255)	עלות המכר
235	231	226	222	217	213	209	205	201	196	191	187	182	178	171	27	134	159	155	רווח גולמי
																			<u>בנזין</u>
632	663	696	727	756	784	808	828	842	851	853	844	829	813	746	108	556	791	798	כמות (מ"ל)
513	506	498	445	438	432	426	419	423	416	410	404	398	410	390	388	392	393	413	מרווח (ש"ל)
324	335	347	323	332	338	344	347	356	354	350	341	330	333	290	42	218	311	330	רווח גולמי בבנזין
																			<u>סולר מתחמים</u>
409	413	417	422	426	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	313	313	313	313	313	312	313	334	313	310	מרווח (ש"ל)
128	129	131	132	133	133	133	132	131	129	127	126	124	122	119	18	98	121	125	רווח גולמי סולר
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	18	2	14	22	24	רווח גולמי שינוע ופעי לזיות אחרות
709	717	725	699	705	707	708	706	710	701	690	674	657	653	599	90	464	614	633	סה"כ רווח גולמי למגזר תחנות התדלוק
67	67	68	68	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	56	8	38	76	83	רווח גולמי מגזר השיוק הישיר
776	784	793	767	773	776	777	775	778	770	758	742	724	720	655	98	502	690	716	סה"כ רווח גולמי
																			<u>הוצאות תפעול</u>
(521)	(521)	(521)	(522)	(523)	(523)	(523)	(521)	(518)	(515)	(511)	(506)	(502)	(497)	(502)	(79)	(394)	(489)	(515)	הוצאות תפעול מגזר תחנות התדלוק
(30)	(29)	(29)	(29)	(28)	(28)	(28)	(28)	(27)	(27)	(27)	(27)	(26)	(26)	(22)	(5)	(23)	(23)	(22)	הוצאות תפעול מגזר השיוק הישיר
(67)	(66)	(66)	(65)	(65)	(64)	(63)	(62)	(62)	(61)	(60)	(59)	(58)	(58)	(56)	(7)	(42)	(49)	(56)	הוצאות הנה"כ ופחת (לא מיוחסות)
(618)	(617)	(616)	(616)	(617)	(616)	(614)	(611)	(607)	(602)	(597)	(592)	(586)	(581)	(581)	(90)	(460)	(561)	(593)	סה"כ הוצאות תפעול
158	167	177	151	157	161	162	164	171	167	160	150	138	140	74	8				רווח תפעולי
(36)	(38)	(41)	(35)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(38)	(37)	(34)	(32)	(32)	(17)	(2)				הוצאות מיסים
																			<u>התאמות לתזרים:</u>
54	54	54	55	56	56	57	57	57	57	59	60	61	62	67	13				פחת והפחתות
6	6	(17)	4	2	0	(1)	2	(6)	(8)	(10)	(12)	(3)	(43)	(36)	(62)				שינוי בהון חוזר
(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(60)	(10)				השקעות הוניות
125	132	117	119	123	124	125	129	127	122	115	107	108	69	28	(53)				תזרים חופשי מפעילות

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

מבחינת רגישות

תחזית תזרימי מזומנים בתרחיש קצב מהיר לחדירת רכב חשמלי

2035E	2034E	2033E	2032E	2031E	2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
																			<u>חבניות הנחות</u>
615	603	591	580	568	557	546	536	525	512	500	488	476	464	445	70	351	425	410	הכנסות חבניות הנחות
(380)	(372)	(365)	(358)	(351)	(344)	(337)	(331)	(324)	(316)	(309)	(301)	(294)	(287)	(274)	(43)	(217)	(266)	(255)	עלות המכר
235	231	226	222	217	213	209	205	201	196	191	187	182	178	171	27	134	159	155	רווח גולמי
																			<u>בנזין</u>
464	504	546	591	636	681	724	763	796	820	834	835	827	812	746	108	556	791	798	כמות (מ"ל)
593	585	576	463	456	449	442	436	424	418	411	405	399	410	390	388	392	393	413	מרווח (ש"ק"ל)
276	295	314	273	290	306	320	333	337	342	343	338	330	333	290	42	218	311	330	רווח גולמי בבנזין
																			<u>סולר מתחמים</u>
409	413	417	422	426	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	313	313	313	313	313	312	313	334	313	310	מרווח (ש"ק"ל)
128	129	131	132	133	133	133	132	131	129	127	126	124	122	119	18	98	121	125	רווח גולמי סולר
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	18	2	14	22	24	רווח גולמי שינוע ופעי לזיות אחרות
660	676	693	649	663	675	684	692	691	690	683	672	657	653	599	90	464	614	633	סה"כ רווח גולמי למגזר תחנות התדלוק
67	67	68	68	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	56	8	38	76	83	רווח גולמי מגזר השיווק הישיר
727	743	761	717	732	744	753	760	759	758	751	739	724	720	655	98	502	690	716	סה"כ רווח גולמי
																			<u>הוצאות תפעול</u>
(521)	(521)	(521)	(522)	(523)	(523)	(523)	(521)	(518)	(515)	(511)	(506)	(502)	(497)	(502)	(79)	(394)	(489)	(515)	הוצאות תפעול מגזר תחנות התדלוק
(30)	(29)	(29)	(29)	(28)	(28)	(28)	(28)	(27)	(27)	(27)	(27)	(26)	(26)	(22)	(5)	(23)	(23)	(22)	הוצאות תפעול מגזר השיווק הישיר
(67)	(66)	(66)	(65)	(65)	(64)	(63)	(62)	(62)	(61)	(60)	(59)	(58)	(58)	(56)	(7)	(42)	(49)	(56)	הוצאות הנה"כ ופחת (לא מיוחסות)
(618)	(617)	(616)	(616)	(617)	(616)	(614)	(611)	(607)	(602)	(597)	(592)	(586)	(581)	(581)	(90)	(460)	(561)	(593)	סה"כ הוצאות תפעול
109	126	145	101	115	128	139	149	152	155	154	147	138	139	74	8				רווח תפעולי
(25)	(29)	(33)	(23)	(26)	(29)	(32)	(34)	(35)	(36)	(35)	(34)	(32)	(32)	(17)	(2)				הוצאות מיסים
																			<u>התאמות לתזרים:</u>
54	54	54	55	56	56	57	57	57	57	59	60	61	62	67	13				פחת והפחותות
11	12	(29)	10	8	6	5	(1)	(1)	(4)	(8)	(10)	(3)	(43)	(36)	(62)				שינוי בהון חוזר
(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(60)	(10)				השקעות הוניות
93	107	80	86	97	105	113	115	117	116	113	107	107	69	28	(53)				תזרים חופשי מפעילות

נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

מבחני רגישות

מבחני רגישות לשינויים בשיעור ההיוון ושיעור הצמיחה הפרמנטית

תרחיש הבסיס בהערכת השווי:

שיעור צמיחה פרמנטית						שיעור היוון
0.75%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%		
969	946	924	904	885	8.50%	
1,017	992	969	947	926	8.25%	
1,069	1,042	1,017	993	970	8.00%	
1,125	1,095	1,067	1,041	1,017	7.75%	
1,185	1,152	1,122	1,093	1,067	7.50%	

בתרחיש תוואי הביניים:

שיעור צמיחה פרמנטית						שיעור היוון
0.75%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%		
996	982	968	955	943	8.50%	
1,043	1,027	1,012	997	984	8.25%	
1,092	1,075	1,058	1,043	1,028	8.00%	
1,146	1,126	1,108	1,091	1,074	7.75%	
1,203	1,181	1,161	1,142	1,124	7.50%	

בתרחיש קצב איטי לחדירת רכב חשמלי:

שיעור צמיחה פרמנטית						שיעור היוון
0.75%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%		
1,207	1,188	1,171	1,154	1,139	8.50%	
1,264	1,244	1,224	1,206	1,190	8.25%	
1,325	1,303	1,282	1,262	1,243	8.00%	
1,391	1,366	1,343	1,321	1,301	7.75%	
1,462	1,434	1,408	1,384	1,362	7.50%	

בתרחיש קצב מהיר לחדירת רכב חשמלי:

שיעור צמיחה פרמנטית						שיעור היוון
0.75%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%		
756	746	737	728	720	8.50%	
790	779	769	760	751	8.25%	
826	814	803	793	783	8.00%	
865	852	839	828	817	7.75%	
906	892	878	865	853	7.50%	

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	23.0%	6
מינוף	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:

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

כללי

- 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: "חוו"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.

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 חוו"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 במותג כאילו היה בבעלות של צד ג' שהיה נושא בכל העלויות הקשורות במותג ועל כן, שיעור התמלוג בגין מותג ג'ו מנטה נקבע על כ-1.25% (אמצע הטווח) מהכנסות חנויות הנוחות.

תחזית BDO למרווח שיווק בנזין לשנים 2021 – 2035 לפי מתודולוגיית פיקוח המחירים



תחזית מרווח שיווק בנזין לשנים 2021 – 2035 לפי מתודולוגיית פיקוח המחירים

חן הרצוג, כלכלן ראשי ושותף, BDO

11 יולי 2021



א. קביעת מרווח השיווק לבנזין – הרציונל הכללי

בחינת הרווחיות העתידית של תחום שיווק הבנזין בתחנות הדלק, מחייבת בחינה של שני מרכיבים עיקריים: היקף צריכת הבנזין בתחנות הדלק מחד, ומרווח שיווק הבנזין מאידך.

היקף צריכת הבנזין במשק הינו פועל יוצא של הגידול בשיעור המינוע ושיעור הנסועה במשק, יחד עם שיפור בצריכת הדלק של רכבים חדשים עקב שיפורים טכנולוגיים וכניסת רכבים היברידיים, ותחילת מגמה של כניסת רכבים חשמליים.

תחום הרכב בעולם, וכפועל יוצא גם בישראל, עומד בפני שינוי מבני עם כניסת הרכבים החשמליים. מטבע הדברים קיימת אי-ודאות לגבי אימוץ שינויים טכנולוגיים וכניסת רכבים חשמליים למשק הישראלי. בהתאם לתחזית הביקוש לבנזין של BDO, צפוי המשך גידול בצריכת הבנזין במשק בשנים הקרובות, כתוצאה מהמשך גידול בשיעור המינוע והנסועה, וירידה בקצב צריכת הבנזין בשנים המאוחרות יותר.

מנקודת מבט של חברות שיווק הדלק, מרווח שיווק הבנזין בתחנות הדלק, שהינו פועל יוצא של מתודולוגיית פיקוח המחירים, כולל מגנון המייצר הגנה אינהרנטית כנגד שינויים כלל משקיים בהיקף צריכת הדלקים.

מרווח השיווק של בנזין בתחנות הדלק מפוקח בישראל לפי פרק ה' לחוק הפיקוח על מוצרים ושירותים ונקבע על ידי ועדת המחירים המשותפת למשרד האוצר ומשרד האנרגיה, על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים של משרד האוצר.

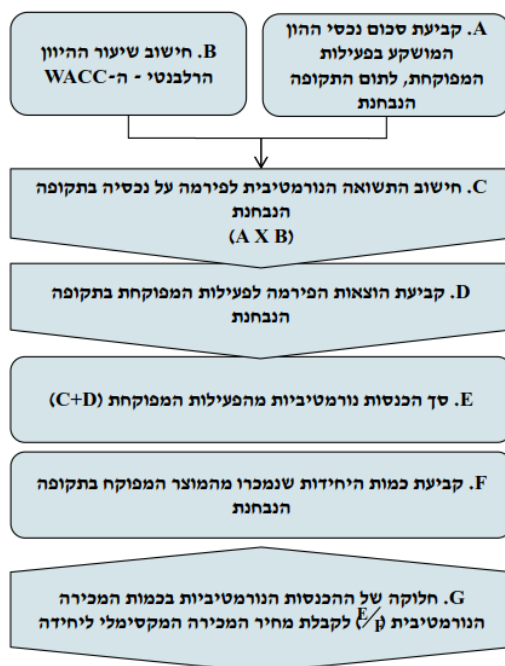
מסמך זה מציג את תחזית מרווח השיווק העתידי, לפי מתודולוגיית פיקוח המחירים של משרד האוצר, ובהתאם לתחזית הביקוש לדלקים של BDO שנערכה בפברואר 2020. בגוף המסמך מוצגים תוואי הביניים לתחזית הביקוש לדלקים ותחזית מרווח השיווק העתידי ובנספח מוצגים התחזית במקרה של חדירה איטית ומהירה של כלי רכב חשמליים לישראל.

על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים, קביעת התעריף הראשוני תעשה על פי שיטת התשואה על ההון המשוקע. ההון המושקע יחושב על בסיס ההוצאות וההשקעות בפועל ושיעור התשואה יקבע על פי מתודולוגיית WACC.

מתודולוגיית פיקוח המחירים נגזרת מקביעת העלות המוכרת של מקטע שיווק הבנזין בתחנות ("הכנסות נורמטיביות" – שלב E בתרשים להלן), וחלוקת עלות מוכרת זו בסך כמות הבנזין הנמכרת בתחנות ("כמות היחידות שנמכרו מהמוצר" – שלב F בתרשים להלן), לצורך קביעת מרווח השיווק לליטר בנזין ("מחיר המכירה" – שלב G בתרשים להלן).

בהתאם למתודולוגיה זו, מרווח השיווק נגזר מחלוקת היקף העלויות הנורמטיביות בכמות המכירה בפועל. ככל שהכמות פוחתת, עולה מרווח השיווק בהינתן סל עלויות קבוע.

שלבי קביעת מרווח שיווק בנזין – לפי וועדת המחירים



על פי מתודולוגית פיקוח המחירים של משרד האוצר, ועדת המחירים נדרשת לבצע עדכון תקופתי של התעריף המפוקח אחת ל-2 – 5 שנים (ולא יאחר מ-7 שנים). בין מועד עדכון אחד לשני, התעריף משתנה על פי מנגנון הצמדה ייחודי, המשתנה בין המוצרים המפוקחים, במנגנון של "טיס אוטומטי", ובכפוף לאישור שרים.¹ העדכון התקופתי האחרון של מרווח השיווק של בנזין נעשה ע"י ועדת המחירים במרץ 2018, לאחר תהליך של שימוע ציבורי.

¹ "מתודולוגיה לפיקוח על מחירים – מסמך קווים מנחים כלליים", משרד האוצר, ספטמבר 2016

ב. מתודולוגיית קביעת מרווח השיווק המפוקח של הבנזין

מבחינה מתודולוגית, קביעת מחירי מרווח השיווק נעשתה על בסיס העקרונות הבאים:²

- קביעת סל העלויות של חברות הדלק במקטע השיווק
- קביעת תשואה להון, ומחיר הון מוכר במקטע השיווק
- ייחוס עלויות למוצרים, לפי היקף כמויות ותדלוקים של בנזין בתחנות הדלק
- קביעת מרווח שיווק לכל מרכיב עלות על פי העלות המוכרת וכמות הבנזין הנמכר

בהתאם, תהליך העבודה של וועדת המחירים כולל:

- בחינת העלויות התפעוליות מדוחות כספיים מבוקרים של החברה וחברות בנות
- ייחוס העלויות למגזרי פעילות שונים – תדלוק, מסחר, שיווק ישיר ועוד. עלויות שלא ניתן לייחס באופן ישיר מיוחסות על פי יחס כלל העלויות המיוחסות
- התאמות כגון הפחתת דמי ניהול, הפחתת הכנסות שכירות מסך כל הוצאות שכירות, קיזוז דמי פרסום וקידום מכירות ונטרול הוצאות חברות בת שלא עוסקות בתדלוק
- ניכוי עלויות מסחר בתחנות – שכר, שכירות, פחת
- ניכוי עלויות בגין תחנות שלא מופעלות על ידי החברות
- ייחוס עלויות (לאחר ניכויים, הפחתות וקיזוזים) למוצרים השונים – בנזין, סולר, גפ"מ – לפי יחס כמויות ויחס תדלוקים, במשקל זהה

לאור תהליך עבודה זה, לאורך זמן, מתודולוגיית פיקוח המחירים מייצרת, מבחינה כלכלית, מצב שבו הצרכנים נהנים מיתרונות לגודל הנובעים מגידול בהיקף הבנזין המשוק, ומנגד מעניקה הגנה לחברות השיווק כנגד ירידה כלל-משקית בהיקף מכירות הבנזין בתחנות.

כך לדוגמא, כפי שמציינת ועדת המחירים, גורם מרכזי לירידת מרווח השיווק בשנים האחרונות היה הגידול בהיקף מכירת הדלקים בתחנות. מתודולוגית, באופן דומה, מצב של ירידה בצריכת הבנזין יחייב העלאה של מרווח השיווק.

"הירידה בסל ההוצאות ביחס למרווח השיווק הקיים נובעת משינויים במכלול סעיפי ההוצאה השונים, ומעליה משמעותית בכמויות הנמכרות בשנות הבדיקה לעומת שנות הבדיקה הקודמת. צריכת הבנזין עלתה ב 15% ביחס לבדיקה הקודמת"³

² "סיכום דיון ועדת המחירים – בנושא עדכון צו מחירים מרביים בתחנות תדלוק – בנזין 95", משרד האנרגיה, אוקטובר 2017

³ "סיכום דיון ועדת המחירים – בנושא עדכון צו מחירים מרביים בתחנות תדלוק – בנזין 95", משרד האנרגיה, אוקטובר 2017, עמ' 7.

מתודולוגית, באופן דומה, מצב של ירידה בצריכת הבנזין מחייב העלאה של מרווח השיווק.

מבחינה כלכלית, המשמעות הינה שעבור היקף של סל עלויות שיווק נתונות וכשיתר הגורמים קבועים, ככל שכמות מכירות הבנזין בתחנות פוחתת, מרווח השיווק יגדל כדי להבטיח לחברות השיווק את התשואה להון המוכרת. במסגרת החלטת הפיקוח נקבע שיעור התשואה על ההון העצמי לפני מס של 9.9%, ומחיר הון משוקלל (WACC) של 4.6%.

בתקופת המדידה מרווח השיווק מתעדכן פעמיים בשנה, במרץ ובספטמבר, בהתאם לסל הצמדות הכולל בעיקר את מדד המחירים לצרכן ומדדי עלויות שכר במשק, בניכוי מקדם התייעלות בשיעור של 0.39% לשנה. לפיכך, עד למועד העדכון הבא, חברות השיווק חשופות לסיכונים (ולסיכויים) הכרוכים בירידה (או עליה) בהיקף צריכת הבנזין.

לכן, לאורך זמן, במצב שבו תחל מגמת ירידה פרמננטית בהיקף מכירות הבנזין בכלל המשק, ללא ירידה מקבילה בהוצאות חברות השיווק או מקור תזרימי אחר בתחנות, צפוי גידול במרווח השיווק בהתאמה.

⁴ "סיכום דיון ועדת המחירים – בנושא עדכון צו מחירים מרביים בתחנות תדלוק – בנזין 95", משרד האנרגיה, [אוקטובר 2017](#)

ג. תחזית מרווח השיווק - מתודולוגיה

מתודולוגיית פיקוח המחירים של ועדת המחירים, קובעת עלות מוכרת לכל סעיף הוצאה הקשור בשיווק בנזין בתחנות הדלק. עלות מוכרת זו מבוססת על נתונים המתקבלים מחברות השיווק השונות, תוך ביצוע התאמות והעמסות בהתאם למקור הוצאה / ההכנסה.

לאחר קביעת סך העלות המוכרת, מחלקת הועדה את הסכום המתקבל בכל סעיף בכמות הבנזין שנמכרה בתקופת הבדיקה (כלומר כמות הבנזין שהעלות המוכרת שימשה למכירתה), לקבל עלות מוכרת לליטר בכל סעיף הוצאה. עדכון האחרון של בסיס המרווח נעשה במרץ 2018, על בסיס הוצאות וכמות נמכרת בשנת 2017:⁵

מרכיבי עלות מרווח השיווק המפוקח, מרץ 2018

סעיף עלות	אג' לליטר
חוחשת ונלות	1.60
שכר	8.70
עמלות כרטיסי אשראי ועמלות בנקאיות	3.40
פרסום	0.60
פחת	5.20
תחנות - שכירות, אחזקה וארמנה	24.40
הובלות	2.50
תפעול אחרות	0.70
הנהלה וכלליות ולא מיוחסות	3.70
תשואה להון	4.80
סה"כ מרווח שיווק	55.60

לצורך הערכת התפתחות מרווח השיווק הנחנו כי עדכון בסיס מרווח השיווק יעשה בפער של 5 שנים, היינו בשנים 2023, 2028 ו- 2033. זאת בהתאם למתודולוגיית פיקוח המחירים הקובעת כי יש לעדכן את בסיס התעריף המפוקח בטווח של 2-5 שנים ולא יותר מכל 7 שנים. עוד הנחנו כי עדכון בסיס מרווח השיווק יעשה, בכל עדכון תקופתי, כמקובל, על בסיס נתוני השנה הקודמת. כלומר בכל שנת עדכון ישמשו כמויות הבנזין שנמכרו בשנה החולפת.

בנוסף הנחנו כי היקף הנכסים במקטע השיווק ישאר קבוע ברמה המשקית, כלומר ללא הקמה משמעותית (או סגירה) של תחנות דלק חדשות. כן הנחנו כי מבנה הוצאות לא ישתנה מהותית (ללא התייעלות מעבר לנקבע במתודולוגיית הפיקוח). המשמעות הכלכלית של שתי ההנחות לעיל היא שמרכיבי הוצאה שאינם רגישים לכמות נשארים קבועים ריאליית לאורך שנים. חשוב להדגיש כי ככל שתתקיים התייעלות ענפית או שינוי במצבת הנכסים – ההשפעה צפויה לבוא לידי ביטוי הן בצד ההוצאות של חברות השיווק והן בצד ההכנסות שלהם. עוד הנחנו כי לא יחולו שינויים בדפוסי הביקוש והרכישה של הלקוחות. תחזית מרווח השיווק בעבודה זו נעשתה

⁵ "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים ברביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95- לאחר שימוע". משרד האנרגיה 2017-2018

בהנחה סינטטית של שמירה על תמהיל פעילות קיים, שכן בסופו של דבר מתודולוגיית הפיקוח על המחירים נועדה לקבוע תשואה נורמטיבית על ההון הפעיל. אומנם לאורך זמן תיתכן כניסה של חברות השיווק לתחומים משלימים (למשל טעינת רכבים חשמליים). ככל שתחומים אלה ישפיעו על הכנסות חברות השיווק, תהיה לכך השפעה על מרווח השיווק, אך במקביל מקור הכנסה ורווח נוסף לחברות.

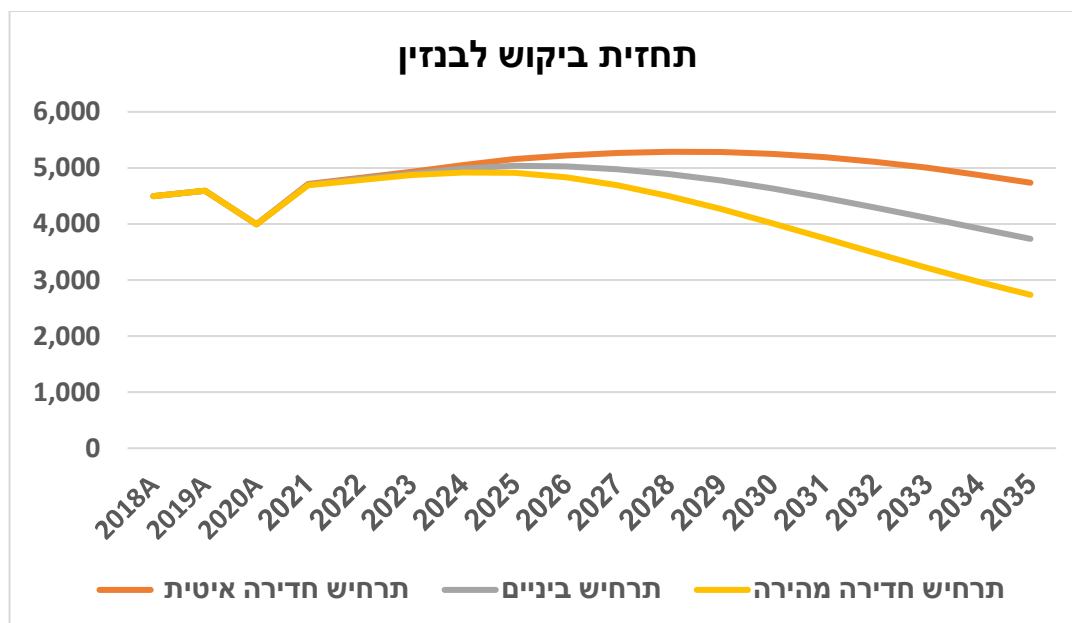
סל העלויות המוכר של חברות השיווק כולל הוצאות קבועות – שאינן רגישות לשינוי בכמות הבנזין הנמכר בתחנות התדלוק, והוצאות משתנות – הרגישות לשינויי כמות. בהרכב סל העלויות המוכר (המוצג לעיל) מצאנו כי ארבע סעיפים מהווים הוצאה משתנה ורגישים לכמות הבנזין הנמכר, כדלקמן:

- שכר – מספר עובדי תחנות התדלוק נגזר גם מהיקף השירות הניתן ללקוחות. מעבר לכמות עובדים הנדרשת לתפעול שוטף של תחנת התדלוק ללא תלות בכמות הנרכשת, קיימת כמות עובדים שהנוכחות שלה בתחנה נגזרת באופן ישיר מהיקף תנועת הרכבים – היינו מהיקף המכירה. לאור זאת הנחנו כי ההוצאה בגין שכר רגישה ב- 33% לשינוי כמות.
- עמלות כרטיסי אשראי – עמלת כרטיסי אשראי משולמת בגין רכישת בנזין ועל כן כל שינוי בכמות הנמכרת ישפיע ישירות באופן מלא על היקף העמלות המשולם. לאור זאת, ההנחה היא כי סעיף זה רגיש ב- 100% לשינוי בכמות הבנזין.
- שכירות, תחזוקה והפעלת תחנות – הסכמי השכירות של תחנות תדלוק כוללים גם רכיב תשלום משתנה בגין היקף מכירת דלקים. כלומר, שינוי בהיקף המכירה ישפיע על דמי השכירות המשולמים לבעל התחנה. לאור זאת הנחנו כי סעיף זה רגיש ב- 33% לשינוי בכמות הנמכרת.
- הובלה – הובלת בנזין לתחנות התדלוק נגזרת במישרין מהיקף מכירת בנזין ללקוחות. שינוי בכמויות הנמכרות יוביל לשינוי בהיקף ההוצאה על הובלתם. לאור זה נקבע כי רגישות סעיף הובלה לשינוי כמות הוא 100%.

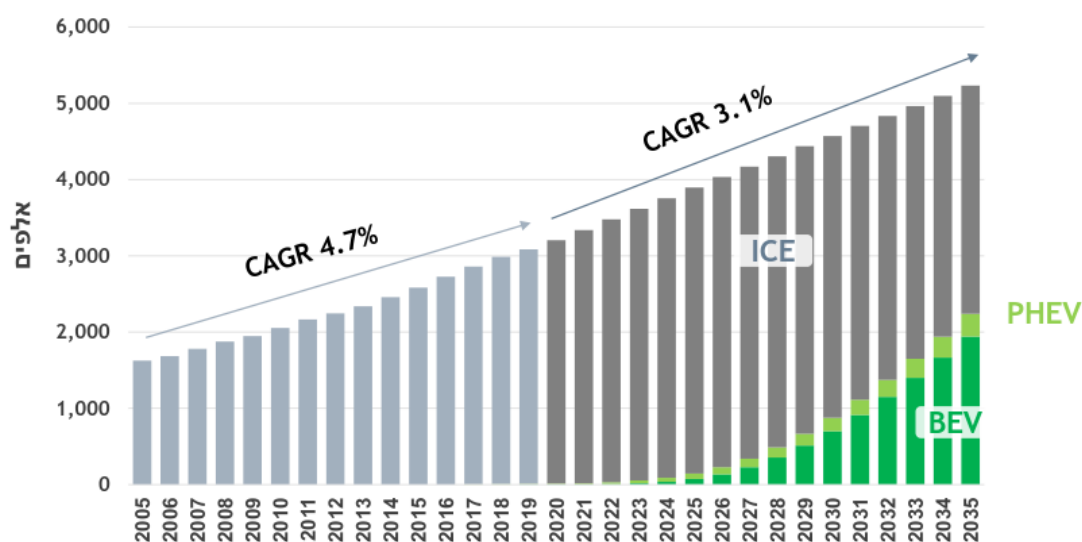
על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים, מרווח השיווק מתעדכן פעמיים בשנה (מרץ וספטמבר) בהתאם לסל הצמדות הכולל בעיקר את מדד המחירים לצרכן ומדדי עלויות שכר במשק, בניכוי מקדם התייעלות בשיעור של 0.39% לשנה. הנחנו כי מדד עלויות ההצמדה של תשומות מרווח השיווק יעלה בשנים 2022 – 2035 בשיעור של 1.5% לשנה (לאחר התייעלות).

ד. תחזית ביקוש לבנזין – 2021 – 2035

תחזית מרווח השיווק בעבודה זו מבוססת על תחזית ביקוש לדלקים (לרבות ברשות הפלסטינית) של חברת BDO שנערכה בפברואר 2020 בהתאם למודל ענף הרכב של BDO, הכולל בחינה ארוכת טווח במגמות נסועה, התייעלות אנרגטית, כניסת כלי רכב ותחזית שיעור החדירה של רכב חשמלי לישראל. התרשים להלן מציג את הביקוש המצרפי לבנזין בשלושה מתווי חדירה של רכב חשמלי – תוואי איטי, תוואי חדירה מהירה (מדיניות ממשלתית תומכת) ותוואי הביניים. העבודה מתבססת על תמונת מצב לפברואר 2020, ואינה כוללת מגמות שחלו בשוק בשנה האחרונה.



תחזית מצבת כלי רכב בישראל – תוואי הביניים



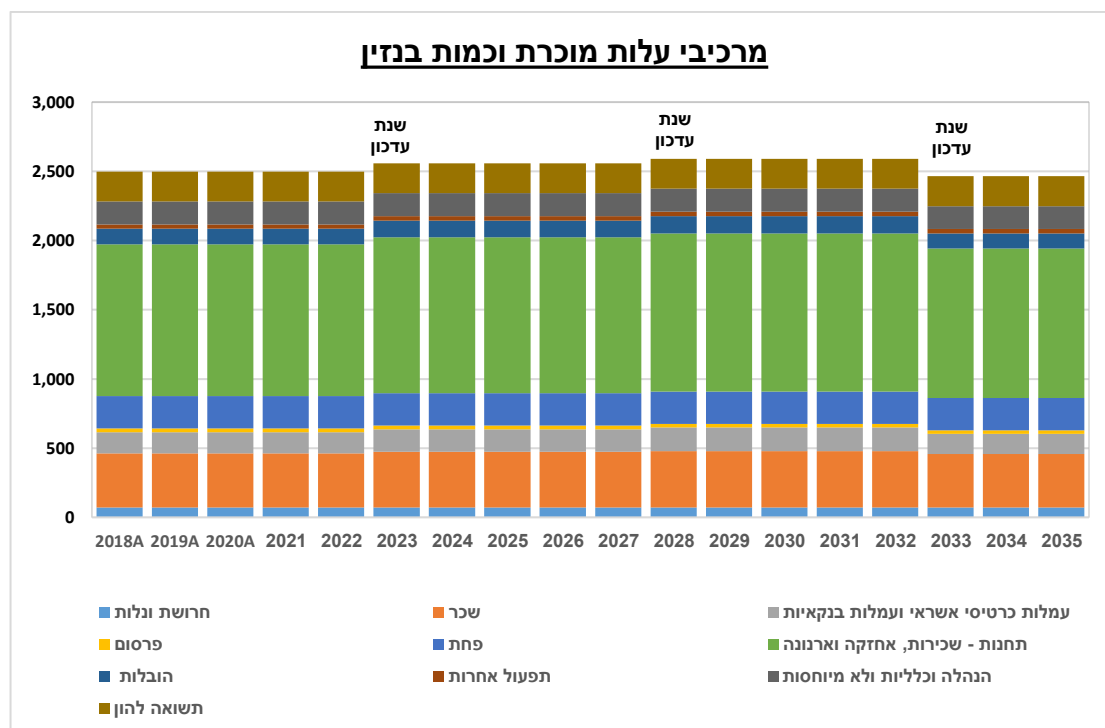
ה. תחזית מרווח שיווק הבנזין

התחזית המוצגת להלן נערכה עבור **תוואי הביניים** לחדירה של רכב חשמלי (נכונה לפברואר 2020) ולפי מתודולוגיית פיקוח המחירים, לפיה נקבע מחיר ייחוס לכל תקופת עדכון (תקופת בוחן), תוך הצמדה לסל התשומות במהלך תקופת העדכון ועד לעדכון התקופתי הבא. כאמור, הונח עדכון תקופתי אחת לחמש שנים בהתאם לעקרון המקובל.

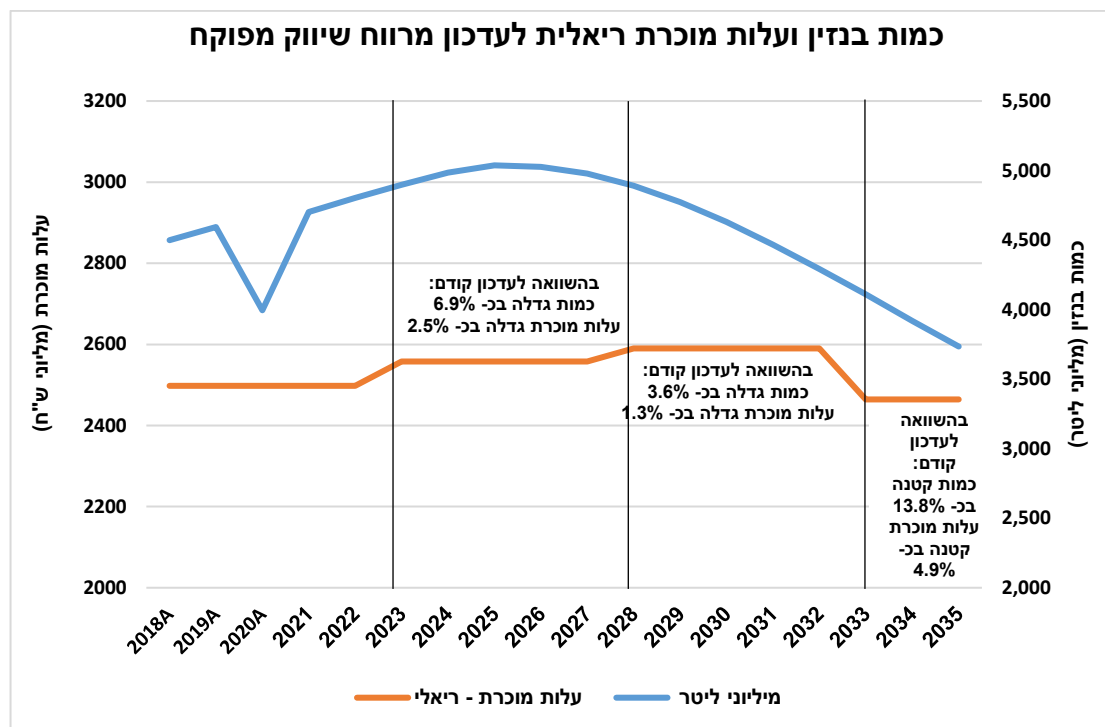
עבור כל מועד עדכון – היינו בשנים 2023, 2028 ו-2033 – בחנו את שיעור השינוי בכמות הנמכרת בין השנה הקודמת למועד העדכון לכמות ששימשה במועד העדכון שקדם לו. כלומר, עבור עדכון בסיס המרווח בשנת 2023 בחנו את השינוי בין כמות בנזין בשנת 2022 לכמות בנזין בשנת 2017. בעדכון שנת 2028 בחנו את הכמויות בשנים 2027 ו-2022, וכך הלאה.

לאחר גזירת שיעור השינוי בכמות הבנזין הכפלנו את העלות המוכרת להוצאות המשתנות – שכר, עמלות, שכירות והובלות – במקדם הרגישות המתאים והוספנו את התוספת שהתקבלה לעלות המוכרת שנקבע במועד העדכון הקודם. שאר העלויות המוכרות שאינן רגישות לכמות נשארו כשהיו.

התרשים להלן מציג את מרכיבי העלות המוכרת. כפי שניתן לראות, לאורך השנים חל שינוי רק במרכיבי העלות הרגישים לשינוי כמות – שכר, עמלות, תחנות והובלה – ושאר מרכיבי העלות נשארו קבועים ריאלי. בשנים שבין מועדי העדכון, בהם העלות המוכרת מתעדכנת רק על פי שינוי המדד, לא חל שינוי בעלות המוכרת הריאלית.



התרשים להלן מציג את התפתחות העלות המוכרת הריאלית לאורך זמן, לצד התפתחות כמות הבנזין:

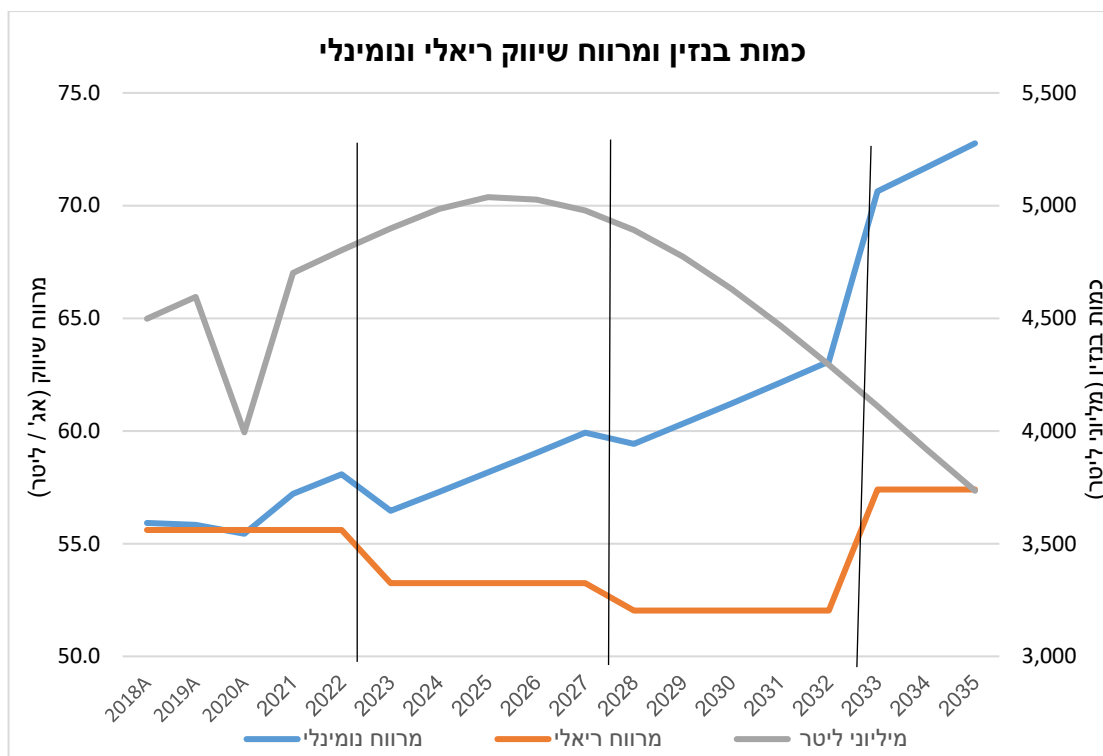


כפי שעולה מהתרשים לעיל, העלות המוכרת משתנה עם השינוי בכמות הנמכרת, אך לא בשיעור זהה. זאת מכיוון שלא כל מרכיבי העלות המוכרת משתנים בקורלציה מלאה (או חלקית) עם השינוי בכמות הבנזין.

לאחר גזירת עלות מוכרת ריאלית לכל תקופת התחזית חילקנו עבור כל שנת בוחן את העלות המוכרת (ריאלית) בכמות הבנזין הצפויה ערב שנת הבוחן. במהלך תקופת העדכון ועד לשנת הבוחן התקופתית הבאה הונחה הצמדה לסל התשומות בהתאם למתודולוגיית ועדת המחירים.

את התוצאות שהתקבלו – מרווח שיווק ריאלי – הצמדנו לשינוי הצפוי במדד המחירים לצרכן (2018 – 2020 שינוי בפועל), לקבלת מרווח שיווק נומינלי.

התרשים להלן מציג את התפתחות מרווח השיווק הריאלי והנומינלי ולצידו את כמות בנזין הצפויה להימכר בתקופת התחזית:



מהתרשים לעיל עולה כי מרווח השיווק הריאלי משתנה בכיוון הפוך לשינוי בכמות הבנזין הנמכר. זאת מאחר וכאשר העלות המוכרת נשארת קבועה ברובה הגדול (שכן רק חלק מהמרכיבים שלה רגישים לשינויים בכמות הבנזין) וכמות הבנזין הנמכר קטנה – מנת החלוקה של עלות המוכרת בכמות הבנזין תקטן כאשר הכמות גדלה ותגדל כאשר הכמות קטנה. זוהי השפעת המנגנון שנקבע במתודולוגית פיקוח המחירים על מנת להבטיח לחברות תשואה נורמטיבית על ההון עצמי לאורך זמן.

תחזית מרווח שיווק בנזין (אג' לליטר, מחירים שוטפים)

תחזית מרווח שיווק (אג' / ליטר)	תחזית מרווח שיווק (אג' / ליטר)	תחזית מרווח שיווק (אג' / ליטר)	שנה
תרחיש חדירה מהירה	תרחיש ביניים	תרחיש חדירה איטית	
55	55	55	2020
57	57	57	2021
58	58	58	2022
57	56	56	2023
57	57	57	2024
58	58	58	2025
59	59	59	2026
60	60	60	2027
62	59	57	2028
63	60	58	2029
64	61	59	2030
65	62	60	2031
66	63	61	2032
82	71	63	2033
83	72	64	2034
84	73	65	2035