



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021

עד ליום 1.1.2021, החברה הייתה "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 בספטמבר 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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 ("תקופת הדוח").

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות הקבוצה לתקופת הדוח ועד למועד פרסומו. הדוח הינו משלים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 051870-01-2021) ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו ויש לקרוא דוח זה כמקשה אחת עם הדוח התקופתי.

1. **חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד**

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 1.1 להלן.

1.1 **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-75 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה, וכן נכס אחד המצוי בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אין נכס המסווג כנכס מניב מהותי מאוד, וקיים נכס מהותי אחד – פורטפוליו הנכסים המושכרים ל-Decathlon שנרכש ביוני 2021 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 15 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. בנוסף, החברה חתומה על מספר הסכמים עם צדדים שלישיים אשר יאפשרו לה בכפוף לקיום תנאים מתלים להקים מתקנים סולאריים נוספים. לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח התקופתי.

ג. **תחום תחנות הדלק בישראל** – החברה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") 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. דלק נכסים משכירה את מתחמי התדלוק והמסחר הנ"ל לדלק ישראל. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 1.1.8 להלן.

החברה מחזיקה בשיעור של 40% מהון 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")¹ ודלק פטרוליום בע"מ, בשיעורים של 35%-ו-25% מהון 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 ידיה ישירות ועוד 63 תחנות בהן היא מספקת את הדלקים (ואינה מפעילה אותן ישירות). בתחנות מופעלות 195 חנויות נוחות "מנטה". לפרטים נוספים אודות תחום תחנות הדלק בישראל, ראו 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 תכנית 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.

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

פרסומו:

1.1.1 מגפת הקורונה

כללי

בהמשך לאמור בסעיף 1.2.1 בפרק א' בדוח התקופתי בדבר התפשטות נגיף הקורונה ("משבר הקורונה"), ובכלל זה לאמור בנוגע לשימוש שהחלו לעשות שווקי העולם בחיסונים שונים לנגיף, יצוין כי במהלך חודש אוגוסט 2021, חלה עלייה חדה בתחלואה, אשר ככל הנראה נגרמה מכניסת הווריאנט ההודי לישראל וכן מירידת יעילות החיסונים לאור פרק הזמן שחלף מאז השימוש בהם. על כן, ממשלת ישראל החליטה לחדש חלק מההגבלות אשר הוטלו בגלים הקודמים של מגפת הקורונה, ולהחזיר את מגבלות התו הירוק לתוקף.

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

עם זאת, במהלך תקופת הדוח, החלה ממשלת ישראל, ולאחריה ממשלות נוספות בעולם, לעשות שימוש במנת חיסון שלישית נגד הנגיף (מנת הבוסטר), כאשר ככל שחלף הזמן, עלו שיעורי המתחסנים במנת החיסון השלישית עלו, מה שהפחית מחדש את התחלואה והוביל את ממשלת ישראל וממשלות נוספות בעולם לאשר את הסרת המגבלות שהוטלו מחדש ופתיחה מחדש של השווקים בעולם. בכלל זה, ממשלת ישראל הכריזה מחדש על מדיניות התו הירוק, לפיה יזכו אזרחים בעלי תעודת מתחסן או תעודת מחלים לשורת הקלות שיובילו לפתיחת המשק, הנעת הכלכלה וחזרה לשגרה.

באשר לגרמניה אשר בה מחזיקה החברה ב-75 נכסי נדל"ן מניב – למיטב ידיעת החברה, במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב ירידה בשיעורי המתחסנים בגרמניה, בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור. עם זאת, מכיוון שמדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים. בעניין זה, יצוין כי נכון למועד הדוח, מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה בגרמניה מושכרים לבתי עסק אשר הוגדרו בגלי התחלואה הקודמים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב בעת הסגרים שהוטלו בגלי התחלואה הקודמים, והחברה מעריכה כי לפחות חלקם הגדול יוגדר ככזה גם במקרה של הטלת מגבלות מחודשות בגרמניה, אם וכאשר המגבלות כאמור תוטלנה.

חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, פעילותה השוטפת של החברה לא נפגעה 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 הפועלים 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 חתמה החברה 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 הופחת ל-700 אלפי אירו במקום 1,300 אלפי אירו. החל מיום 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.

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 השלישי של שנת 2021, רשמה החברה עליה בסך של 9,458 אלפי ש"ח נטו בגין עליות בשווי ההוגן של נכסיה, בעקבות שמאות שבוצעו להן.

השפעת משבר הקורונה על פעילות האנרגיה של החברה

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

תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל ברבעון זה מעידות על התפתחות בעסקיה ורווחיה על אף הקורונה, ודוחותיה הכספיים מצ"ב. בהתאם לאמור לעיל, החברה מעריכה כי פעילותה של דלק ישראל אינה הושפעה בתקופת הדוח מהתפרצות הנגיף.

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 כתוצאה מכך לירידה בשווי נכסי החברה, יצירת קושי בגיוס מקורות למימון פעילותה וכיו"ב. כמו כן, המשך התפשטות הנגיף עלול לשבש את עבודת הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהדבקה ישירה של מי מנושאי המשרה של החברה או של יתר חברות הקבוצה, או בשל שהייה בבידוד של מי מהם. בעניין זה, יצוין כי בשונה מדלק ישראל ודלק נכסים, החברה, קבוצת הנדל"ן ולהב אנרגיה אינן מעסיקות כמות גדולה של עובדים ופעילותן מתבצעת באמצעות מטה ניהולי בלבד, ומשכך ביחס אליהן בלבד החברה אינה צופה שיבושים משמעותיים בעניין זה אם וכאשר הן תאלצנה להתמודד עם תרחישים כאמור. כמו כן, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת 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

1.1.2

ביום 10.2.2021 הושלמה עסקה במסגרתה מכר 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).

הנפקת זכויות

1.1.3

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).

החברה חדלה מלהיות "תאגיד קטן"

1.1.4

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).

הנפקה פרטית לילין לפידות

1.1.5

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: 2021-004837).

השלמת עסקת מכירת תחנות הכוח על ידי דלק ישראל

1.1.6

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).

דירוג אגרות חוב של החברה

1.1.7

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

הקמת "דלק נכסים"

1.1.8

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 מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

1.1.9

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 תאשר 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. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 066390-01-2021).

התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

1.1.10

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים כמפורט בסעיף 1.1.9 לעיל, וכפרויקט הראשון אותו עתידים להקים הצדדים יחד מכוח ההסכם הנ"ל, ביום 19.4.2021 התקשרו דלק נכסים ואזורים בהסכם עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים" ו-"הסכם המכר", בהתאמה), לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) בהם מופעלת תחנת דלק ע"י דלק ישראל, ושטחי מסחר נוספים מושכרים לצדדים שלישיים (בסעיף זה: "הזכויות הנרכשות" או "המקרקעין הנרכשים", לפי העניין), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"), אשר ישולם על ידי דלק נכסים ואזורים בחלקים שווים (בסעיף זה: "פרויקט פת"). בנוסף, הוסכם במסגרת הסכם המכר, כי דלק נכסים ואזורים ישלמו לרשות מקרקעי ישראל סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצרוף מע"מ כדין, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. תמורת השדרוג הנ"ל שולמה על ידי דלק נכסים ואזורים ישירות לרשות מקרקעי ישראל במועד חתימת הסכם המכר. דמי השכירות השנתיים הקבועים המשולמים בגין הפעלת תחנת הדלק והשטחים המסחריים האחרים במקרקעין, הינם כ- 8.3 מיליון ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם המכר חלקם ישולמו לרוכשות אך ורק החל מינואר 2022. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 066390-01-2021).

עסקת נוקד

1.1.11

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 שמניותיה של להב אנרגיה תירשמנה 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 המייד. 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 המייד. לפרטים נוספים ראו דוח מייד שפרסמה החברה ביום 25.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-069426).

1.1.12 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 מייד של החברה מיום 11.5.2021 (אסמכתא מס': 082413 2021-01).

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 באג"ח ז' 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' התקיים ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מייד של החברה מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-113562).

בהמשך לאמור לעיל, ביום 2.8.2021 הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אג"ח ז' צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 19.9.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-125347), החברה קבעה את יום ה-25.8.2021 כמועד לביצוע פדיון מוקדם מרצון של אג"ח ז'. לפרטים נוספים, ראו דוח מייד 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.

1.1.13 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,² 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. ביום 26.9.2021, הודיעה החברה על השלמת העסקה כאמור. לאחר השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכסים. הנכסים, כולם, מושכרים לתקופות ארוכות

² Greenore Holdings SARL, חברה זרה המוחזקת במלואה על ידי החברה ו-Sloane Holdings SARL, חברה זרה המוחזקת על ידי החברה ושותפתה בחלקים שווים.

לרשת DECATHLON – רשת ספורט בינלאומית, שהינה אחת מרשתות הספורט הגדולות בעולם. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 23.6.2021 ו- 26.9.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-042508 ו- 2021-01-080800, בהתאמה).

1.1.14 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- Sloane 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 BOTTRUP, 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 OSNABRUCK שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 4.7 מיליוני אירו.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-043414). עם השלמת שתי העסקאות הנ"ל בסוף חודש יוני 2021, החברה מחזיקה בשרשור ב- 75% מהזכויות בנכסים הנ"ל.

1.1.15 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. העסקה הושלמה בתחילת חודש יולי 2021.

1.1.16 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).

1.1.17 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 מידי של החברה מיום 1.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-110379).

1.1.18 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 מידיים של החברה

מהימים 5.7.2021 ו- 21.7.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-112203 ו- 2021-01-120372, בהתאמה).

1.1.19 שינוי פרטי תאגיד

ביום 25.7.2021 פרסמה החברה דוח מידי על שינוי פרטי תאגיד. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 25.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-122211).

1.1.20 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 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. שכה"ד הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

1.1.21 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.

1.1.22 חתימת להב אנרגיה על הסכם להקמת מתקן סולארי

ביום 18.10.2021, הודיעה החברה כי להב אנרגיה וצדדים שלישיים (בסעיף זה: "השותפים") חתמו על הסכם עם מושב בדרום הארץ (בסעיף זה: "המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ- 200 דונם שהזכויות בו בבעלות המושב (בסעיף זה: "המקרקעין") ו- "הפרויקט", בהתאמה). הקמת הפרויקט, אשר כפופה לקיומם של תנאים מתלים שונים, תעשה על ידי שותפות אשר 74% מהזכויות בה יוחזקו על ידי להב אנרגיה והשותפים (בחלקים שווים) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 19.10.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-157437).

1.1.23 סיום התקשרות עם עושה שוק

ביום 3.11.2021, הודיעה החברה כי אקסלנס ניהול השקעות וניירות ערך בע"מ תחדל לפעול כעושה שוק במניית החברה (נייר ערך מס' 136010) החל מיום 30.11.2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.11.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-162705).

1.1.24 חתימת להב אנרגיה על הסכם עקרונות עם מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ

ביום 9.11.2021, הודיעה החברה כי להב אנרגיה חתמה הסכם עקרונות לא מחייב עם מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ (בסעיף זה: "מילואות"), החברה מנהלת משא ומתן לקידומו של ההסכם הסופי, אשר מטרתו לקבוע את תנאי כניסתה של מילואות כשותפה בלהב אנרגיה כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח במזומן (בכפוף להשלמת עסקה), וכן מתן זכויות שימוש בלעדיות ללהב אנרגיה לצורך הקמת פרויקטים בתחום האנרגיה הירוקה וזאת במקרקעין הכוללים את כל פוטנציאל הפרויקטים של אנרגיה ירוקה של תשלובת מילואות. בנוסף, תפעל התשלובת לשיתוף להב אנרגיה בייזום ובקידום פרויקטים מתחום האנרגיה הירוקה, בקיבוצים שבתחומה.

1.1.25 חלוקת דיבידנד

ביום 16.11.2021, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 20 מיליון ש"ח, ובסכום של 0.0843 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 16.11.2021 (אסמכתא מס': 167400-01-2021).

1.1.26 זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה

ביום 25.11.2021, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) דיון והצגת דוחותיה הכספיים של החברה בצירוף דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020; (2) מינוי מחדש של PKF עמית חלפון, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; (3) מינוי מחדש של דירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים; (4) ארכת כהונה של מר אהוד נחתומי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים; (5) אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בשלוש חברות בת של החברה, לתקופה של עד 3 שנים, אשר תחילתה ביום 14.11.2021. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 25.11.2021 (אסמכתא מס': 171966-01-2021).

1.2 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2021, 30.9.2020 ו-31.12.2020 (באלפי ש"ח):

הסבר לשוניים	31 בדצמבר 2020	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2021	נכסים:
נובע בעיקר מהנפקות הון ומנגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	18,979	99,360	48,497	מזומנים ושווי מזומנים
	1,227	1,228	1,120	פקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מהנפקות הון.	-	10,032	20,486	ניירות ערך סחירים
	2,656	2,727	3,901	חייבים ויתרות חובה
	2,339	2,339	2,870	מזומנים מוגבלים

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	6,139	2,022	3,650	נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	830,926	326,539	693,835	בעיקר בגין מימוש האופציה בעסקת דלק, מעסקת דקטלון מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברוחי חברות כלולות לתקופה, מנגד קיטון בעקבות ירידה בשע"ח של האירו.
נדל"ן להשקעה	74,275	77,899	78,250	נובע משנינו בשער החליפין של האירו וכן משערוך בתקופה.
רכוש קבוע	48,688	52,417	51,204	נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.
נכסי זכות שימוש	19,205	16,406	15,981	נובע מהכרה לראשונה בנכסי זכות שימוש בגין הסכם חכירת משרדי החברה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
נכס מס נדחה	256	-	-	נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.
סה"כ	1,056,373	590,969	868,121	

התחייבויות	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2020	31 בדצמבר 2020	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	-	62,260	נובע מהמרת הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,897	5,608	5,666	העלייה נובעת בעיקר מקבלת הלוואה בנקאית לזמן ארוך במגזר האנרגיה הירוקה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	3,240	3,240	3,240	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.
חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	11	475	48	
ספקים ונותני שירותים	500	238	199	חובות שוטפים בעיקר באנרגיה.
זכאים ויתרות זכות	2,407	3,452	42,882	נובע בעיקר מפירעון ריבית לשלם בגין אג"ח ב' בינואר 2021 ותשלום התמורה הנדחית בעסקת דלק.
התחייבויות בגין חכירה	1,998	2,116	2,110	
צדדים קשורים	209	586	551	יתרת השותף בנכס ברמשייד.
אגרות חוב	54,421	57,414	57,479	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.
אגרות חוב ניתנות להמרה למניות	10	221	53	
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	184,792	47,921	46,222	השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פרעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	35,220	50,240	49,220	נובע מפירעון הלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוסי.
התחייבות מיסים נדחים	8,036	8,362	8,449	
התחייבויות בגין חכירה	17,854	14,918	14,474	נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירה בגין הסכם חכירת משרדי החברה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
סה"כ	315,595	194,791	292,853	
הון מניות רגילות	253,570	194,638	234,305	השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, והמרה הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.
פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	260,246	163,842	203,174	השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, והמרה הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.
קרן תרגום של פעילות חוץ	(40,760)	(15,438)	(20,482)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	5	99	10	נובע מפירעון האג"ח ביום 30.09.21

בהתאם לשטר הנאמנות ומהמרת אגרות חוב להמרה במהלך התקופה.				
ראו הסברים ברווח והפסד.	157,545	52,335	266,984	יתרת רווח
	574,552	395,476	740,045	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	716	702	733	זכויות שאינן מקנות שליטה
	575,268	396,178	740,778	סה"כ הון
	868,121	590,969	1,056,373	סה"כ

1.3 ניתוח תוצאות הפעולות

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

הסבר לשינוי מול רבעון שהסתיים ביום 30.9.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	
	4,760	3,552	3,532	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	4,488	8,029	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר מרווחי שערך ופעילות של חברות כלולות לתקופה.	59,018	42,688	116,785	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, נטו
	319	54	494	הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים
נובע מגידול בהלוואות שהועמדו	7,801	5,640	6,126	הכנסות מימון אחרות

לחברות בנות.				
	61	61	21	הכנסות אחרות
	<u>173,761</u>	<u>57,408</u>	<u>148,936</u>	סה"כ הכנסות
	(1,042)	(900)	(668)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה ביום 13 במאי 2020.	(4,814)	(2,848)	(5,616)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מהוצאות הקשורות לרכישת חברות מוחזקות ונכסים בחברת בת.	(4,005)	(4,396)	(1,709)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
	-	-	(89)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(12,126)	(7,162)	(9,195)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(1,035)	(446)	(1,768)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(5,821)	(5,513)	(131)	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)	(6,034)	(8,317)	הוצאות מימון אחרות
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(1,639)	(960)	(2,345)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע בעיקר מעלויות רכישה של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות.	(1,224)	(1,098)	(9,364)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה
	(23)	-	-	הוצאות אחרות

	(40,130)	(29,357)	(39,202)	סה"כ הוצאות
	133,631	28,051	109,734	רווח (לפני מסים על ההכנסה
	(950)	(594)	(278)	מסים על ההכנסה
	132,681	27,457	109,456	רווח נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021		
43,419	30,896	35,454	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
43,419	30,896	35,454	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
13,513	11,181	8,157	משתנות (**)	
13,513	11,181	8,157	סך הכל עלויות מיוחסות	
29,906	19,715	27,288		רווח גולמי

(*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן; (**) העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: תחזוקה, תיקונים, שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים, וכן הוצאות חד פעמיות בסך 3,992 אלפי ש"ח.

(ב) תחום האנרגיה (*) (**)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021		
7,267	4,944	8,833	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
7,267	4,944	8,833	סך הכל	
3,572	2,255	2,319	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,572	2,255	2,319	סך הכל עלויות מיוחסות	
3,695	2,689	6,514		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	30.9.2020	30.9.2021		
154,700	-	1,065,797	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
154,700	-	1,065,797	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
117,366	-	984,962	משתנות (**)	
117,366	-	984,962	סך הכל עלויות מיוחסות	
37,334	-	80,835	רווח גולמי	

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים.
נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 אינם כוללים הוצאות הפעלה.

1.5 נזילות1.5.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
18,979	99,360	48,497

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,870 אלפי ש"ח ליום 30.9.2021, סך של כ- 2,339 אלפי ש"ח ליום 30.9.2020 וסך של כ- 2,339 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020.
(**) לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 1,130 אלפי ש"ח ליום 30.9.2021, סך של כ- 1,228 אלפי ש"ח ליום 30.9.2020 וסך של 1,227 אלפי ש"ח ליום 31.12.20.

1.5.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	
ראה רווח והפסד.	(9,573)	(5,524)	(12,695)	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.	(340,493)	(126,236)	(102,061)	פעילות השקעה
בעיקר מכספי הנפקת זכויות	353,726	215,338	144,800	פעילות מימון

לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.				
---	--	--	--	--

1.6 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ- 48,497 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,870 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הנפקה בדרך של זכויות שהשלימה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71,399 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.1.3 לדוח רבעוני זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה פרטית לילין לפידות, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 25,000 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.1.5 לדוח רבעוני זה לעיל. לפרטים אודות עסקה במסגרתה העמידה נוקד לחברה סך של כ- 25 מיליון ש"ח, ראו סעיף 1.1.11 לעיל.

1.7 סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות כלולות ועסקאות משותפות 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.

1.7.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)

מאוזן מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוזן	
68,620	20,123	48,497	מזומנים ושווי מזומנים
1,130	-	1,130	פקדונות בנקאיים
20,486	-	20,486	ניירות ערך סחירים
11,135	7,414	3,901	חייבים ויתרות חובה
101,551	27,537	74,014	סה"כ נכסים שוטפים
2,870	-	2,870	מזומנים מוגבלים
9,993	3,854	6,139	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
444,619	(386,307)	830,926	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
793,303	719,028	74,275	נדל"ן להשקעה
51,557	2,869	48,688	רכוש קבוע
256	-	256	נכס מס נדחה
20,552	1,347	19,205	נכסי זכות שימוש
1,323,150	340,791	982,359	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,424,701	368,328	1,056,373	סה"כ נכסים
1,474	1,474	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
17,203	10,306	6,897	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	-	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21	-	21	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
1,718	1,218	500	ספקים ונותני שירותים
9,593	7,186	2,407	זכאים ויתרות זכות
2,121	123	1,998	התחייבויות בגין חכירה
35,370	20,307	15,063	סה"כ התחייבויות שוטפות
242	33	209	צדדים קשורים

54,421	-	54,421	אגרות חוב
-	-	-	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
501,734	316,942	184,792	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
35,220	-	35,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
38,520	30,484	8,036	התחייבויות מיסים נדחים
19,149	1,295	17,854	התחייבויות בגין חכירה
649,286	348,754	300,532	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
740,045	-	740,045	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(733)	733	זכויות שאינן מקנות שליטה
740,045	(733)	740,778	סה"כ הון
1,424,247	368,328	1,056,373	סה"כ התחייבויות והון

מאוחד מורחב שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2021	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
11,974	35,445	31,913	3,532	הכנסות שכירות
3,188	8,832	803	8,029	הכנסות מאנרגיה סולארית
14,210	34,637	(82,148)	116,785	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
28	43	(6,083)	6,126	הכנסות מימון
48	1,960	1,939	21	הכנסות אחרות
137	494	-	494	הכנסות מימון שערך ניירות ערך סחירים
-	13,949	-	13,949	רווח הזדמנותי
11,015	84,681	84,681	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
40,600	180,041	31,105	148,936	סה"כ הכנסות
(3,769)	(10,212)	(1,017)	(9,195)	הוצאות הנהלה וכלליות
(589)	(1,768)	-	(1,768)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(2,441)	(12,231)	(3,914)	(8,317)	הוצאות מימון אחרות
(1,974)	(5,925)	(309)	(5,616)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(3,525)	(8,975)	(8,307)	(668)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(847)	(3,174)	(3,174)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
-	-	9,364	(9,364)	חלק החברה בהפסדי כלולות חד פעמי
-	-	(2,345)	(2,345)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	(817)	(728)	(89)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(55)	(131)	-	(131)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(7,868)	(11,073)	(9,364)	(1,709)	עלויות רכישה חד פעמיות
(21,068)	(54,306)	(15,104)	(39,202)	סה"כ הוצאות ועלויות
19,532	125,735	16,001	109,734	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(2,834)	(16,296)	(16,018)	(278)	מיסים על הכנסה
16,698	109,439	(17)	109,456	רווח הפסד לתקופה

-	-	17	(17)	חלק המיעוט ברווח
16,698	109,439	-	109,439	רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים

1.7.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.9.2021

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

613,313	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
90,236	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
523,077	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
444,619	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
793,303	נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב
51,557	רכוש קבוע
1,289,479	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
41%	יחס LTV

1.7.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.9.2021

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

150,932	חלקה של החברה	211,655	סה"כ מ"ר
140,919	חלקה של החברה במושכר	195,638	סה"כ מושכר
93%	-	-	שיעור תפוסה

1.7.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.9.2021

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן

המניב של החברה ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

שווי חלקנו	בניכוי שטח שלא מושכר	שווי נכסים מושכרים	
793,303	16,900	776,403	שווי
53,071	1,844	51,227	הכנסות
		6.60%	CAP RATE

1.7.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות אשר ביצעו נבחן על ידי החברה בימים אלה. יובהר כי עסקאות אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה.

סוג	גודל שטח מ"ר	שטח מ"ר בנוי	שיעור אחזקה של החברה	סוף תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו	שכ"ד שנתי באלפי אירו
מסחר	36,000	14,500	100%	2036	14,500	1,160
מסחר DIY	122,650	46,783	75%	2026	43,900	3,708
מסחר DIY	18,400	7,611	75%	דצמ-24	3,090	248
משרדים/מלון	43,475	7,286	75%	ספט-28	10,250	900
סה"כ	220,525	76,180			71,740	6,016

1.8 תכניות רכישה של ניירות ערך

נכון לדוח זה ולתקופת הדוח, לחברה אין תכנית רכישה עצמית בתוקף.

1.9 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

1.10 סימני אזהרה

1.10.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30.9.2021, יתרת המזומנים והנכסים הפיננסים הסחירים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ-69 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 30.9.2021.

- 1.10.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 28.11.2021 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.10.4 להלן.
- 1.10.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.
- 1.10.4 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה:
- לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:
- 1.10.4.1 יתרת המזומנים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, עומדת על סך של כ- 59 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.
- 1.10.4.2 בנוסף לכך, עקב מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים של הקבוצה 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 של הקבוצה, שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב), הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

הקבוצה חשופה לשינוי בשיעורי ריבית הנובע מהשקעותיה המופקדות 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, וכן התחייבויות והכנסות במטבע אירו.

לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיפים

4.25 לפרק א' לדוח התקופתי.

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה 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, מתכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

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

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

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

2.6 מבחני רגישות

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

3. חלק שלישי - ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית; דירקטורים בלתי תלויים; מבקר פנימי;

רואה חשבון מבקר; תרומות; דיווח פיננסי

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

3.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

3.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חוה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 28 בנובמבר, 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	517 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	57,661 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	63.7 מיליוני 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.	
כך.	דירוג מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)
הון עצמי מינימלי כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%. NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.	אמות מידה פיננסיות
"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.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין-6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.9.2021 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2021
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.9.2021 ו- 30.6.2021 הסתכם לכ - 740 מיליון ש"ח וכ- 736 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2021 ו- 30.6.2021 הסתכם לכ - 70% ו - 69.6% בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	ה-NOI לימים 30.9.2021 ו- 30.6.2021 הסתכם לכ- 146 מיליון ש"ח ו- 141 מיליון ש"ח בהתאמה.

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 בספטמבר 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
16-31	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", 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- 338 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 34 מיליוני ש"ח וכ- 14 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 בנובמבר, 2021

28 בנובמבר, 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 28 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל חברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 בנובמבר 2021 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

18,979	99,360	48,497
1,227	1,228	1,130
-	10,032	20,486
2,656	2,727	3,901
22,862	113,347	74,014

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים
ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

2,339	2,339	2,870
3,650	2,022	6,139
693,835	326,539	830,926
78,250	77,899	74,275
51,204	52,417	48,688
-	-	256
15,981	16,406	19,205
845,259	477,622	982,359

מזומנים מוגבלים
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני (באור 4)
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
נכס מס נדחה
נכסי זכות שימוש

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

868,121	590,969	1,056,373
---------	---------	-----------

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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2021	
התחייבויות שוטפות			
62,260	-	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,666	5,608	6,897	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	475	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
199	238	500	ספקים ונותני שירותים
42,882	3,452	2,407	זכאים ויתרות זכות
2,110	2,116	1,998	התחייבויות בגין חכירה
116,405	15,129	15,053	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
551	586	209	צדדים קשורים
57,479	57,414	54,421	אגרות חוב
53	221	10	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
46,222	47,921	184,792	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	50,240	35,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
8,449	8,362	8,036	התחייבויות מיסים נדחים
14,474	14,918	17,854	התחייבויות בגין חכירה
176,448	179,662	300,542	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
292,853	194,791	315,595	סה"כ התחייבויות
הון			
234,305	194,638	253,570	הון מניות
203,174	163,842	260,246	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
(20,482)	(15,438)	(40,760)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
10	99	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	52,335	266,984	יתרת רווח
574,552	395,476	740,045	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
716	702	733	זכויות שאינן מקנות שליטה
575,268	396,178	740,778	סה"כ הון
868,121	590,969	1,056,373	סה"כ התחייבויות והון
28 בנובמבר, 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 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
הכנסות					
4,760	1,202	1,101	3,552	3,532	הכנסות מדמי שכירות
6,577	3,332	2,907	4,488	8,029	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
59,018	28,566	25,758	42,688	116,785	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	-	-	925	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
319	791	137	54	494	הכנסות מימון בגין שערור ניירות ערך סחירים, נטו
-	1,136	-	-	-	הכנסות מימון בגין הפרשי שער, נטו
7,801	2,503	2,286	5,640	6,126	הכנסות מימון אחרות
61	16	-	61	21	הכנסות אחרות
173,761	37,546	32,189	57,408	148,936	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות					
(1,042)	(317)	(182)	(900)	(668)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(4,814)	(1,966)	(1,893)	(2,848)	(5,616)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(1,639)	(217)	-	(960)	(2,345)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,224)	(33)	(7,839)	(1,098)	(9,364)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנובעים מעלויות עסקה
(4,005)	-	(29)	(4,396)	(1,709)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(89)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(12,126)	(3,229)	(2,776)	(7,162)	(9,195)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,035)	(446)	(589)	(446)	(1,768)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(5,821)	-	(55)	(5,513)	(131)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(8,401)	(2,210)	(1,615)	(6,034)	(8,317)	הוצאות מימון אחרות
(23)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(40,130)	(8,418)	(14,978)	(29,357)	(39,202)	סה"כ הוצאות ועלויות
133,631	29,128	17,211	28,051	109,734	רווח לפני מיסים על הכנסה
(950)	(319)	(237)	(594)	(278)	מיסים על הכנסה
132,681	28,809	16,974	27,457	109,456	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

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

רווח נקי לתקופה - מועבר

132,681	28,809	16,974	27,457	109,456
---------	--------	--------	--------	---------

**פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה
הועברו או יועברו לרווח והפסד:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ, ראה באור 4'ג'

3,027	8,314	(13,394)	7,979	(20,018)
115	201	(172)	207	(260)
3,142	8,515	(13,566)	8,186	(20,278)

מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

135,823	37,324	3,408	35,643	89,178
---------	--------	-------	--------	--------

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

132,603	28,798	16,968	27,393	109,439
78	11	6	64	17

בעלים של החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

132,681	28,809	16,974	27,457	109,456
---------	--------	--------	--------	---------

סה"כ רווח נקי לתקופה

רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

135,745	37,313	3,402	35,579	89,161
78	11	6	64	17

בעלים של החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

135,823	37,324	3,408	35,643	89,178
---------	--------	-------	--------	--------

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח למניה (בש"ח):

0.813	(*) 0.150	0.072	(*) 0.157	0.464
-------	-----------	-------	-----------	-------

רווח בסיסי למניה

0.785	(*) 0.145	0.071	(*) 0.153	0.461
-------	-----------	-------	-----------	-------

רווח מדולל למניה

163,203	(*) 192,292	236,992	(*) 174,659	236,045
---------	-------------	---------	-------------	---------

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב
הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

170,096	(*) 199,316	237,028	(*) 184,792	237,039
---------	-------------	---------	-------------	---------

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 הביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
אלפי ש"ח								
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)								
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
109,456	17	109,439	109,439	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(20,278)	-	(20,278)	-	-	(20,278)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
89,178	17	89,161	109,439	-	(20,278)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
32	-	32	-	(3)	-	17	18	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(2)	-	2	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
24,700	-	24,700	-	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית למוסדיים (באור 6(א))
25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-	תקבולים על חשבון מניות
1,768	-	1,768	-	-	-	1,768	-	תשלומים מבוססי מניות
24,832	-	24,832	-	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות
740,778	733	740,045	266,984	5	(40,760)	260,246	253,570	יתרה ליום 30 בספטמבר 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							
הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)							
88,239	64,172	(23,624)	3,599	24,942	157,328	638	157,966
-	-	-	-	27,393	27,393	64	27,457
-	-	8,186	-	-	8,186	-	8,186
-	-	8,186	-	27,393	35,579	64	35,643
17,062	11,416	-	(3,436)	-	25,042	-	25,042
-	64	-	(64)	-	-	-	-
2,591	1,296	-	-	-	3,887	-	3,887
-	446	-	-	-	446	-	446
86,746	86,448	-	-	-	173,194	-	173,194
194,638	163,842	(15,438)	99	52,335	395,476	702	396,178
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)							

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)							
253,560	259,647	(27,194)	8	250,016	736,037	727	736,764
-	-	-	-	16,968	16,968	6	16,974
-	-	(13,566)	-	-	(13,566)	-	(13,566)
-	-	(13,566)	-	16,968	3,402	6	3,408
10	8	-	(1)	-	17	-	17
-	2	-	(2)	-	-	-	-
-	589	-	-	-	589	-	589
253,570	260,246	(40,760)	5	266,984	740,045	733	740,778
יתרה ליום 30 בספטמבר 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								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות		
סך ההון								
אלפי ש"ח								
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)								
347,281	691	346,590	23,537	1,640	(23,953)	158,729	186,637	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
28,809	11	28,798	28,798	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
8,515	-	8,515	-	-	8,515	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
37,324	11	37,313	28,798	-	8,515	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
11,127	-	11,127	-	(1,477)	-	4,603	8,001	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(64)	-	64	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
446	-	446	-	-	-	446	-	תשלומים מבוססי מניות
396,178	702	395,476	52,335	99	(15,438)	163,842	194,638	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

132,681	28,809	16,974	27,457	109,456
רווח נקי לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:				
(56,155)	(27,830)	(17,919)	(40,630)	(105,076)
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(93,000)	-	-	-	(13,949)
1,035	446	589	446	1,768
950	319	237	594	278
2,674	(978)	(946)	4,871	(4,000)
(2,225)	-	-	(925)	89
(319)	-	-	-	-
-	(791)	(137)	(54)	(494)
4,236	1,657	1,637	2,598	4,907
(142,804)	(27,177)	(16,539)	(33,100)	(116,477)
(712)	(374)	(347)	(519)	(687)

מיסים ששולמו במזומן

578	(4,456)	(4,133)	(2,411)	(3,781)
684	2,990	3,245	3,049	(1,206)
1,262	(1,466)	(888)	638	(4,987)
(9,573)	(208)	(800)	(5,524)	(12,695)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(36,451)	-	-	(36,451)	-
(291,224)	-	-	(66,211)	(82,297)
-	468	774	-	10,435
(155,257)	(540)	(30,187)	(155,052)	(33,674)
121,788	116,709	1,019	121,285	27,626
24,804	9,733	700	22,273	(432)
(9,978)	-	-	(9,978)	(19,992)
10,297	-	-	-	-
(2,368)	(1,154)	-	(1,723)	(251)
(2,104)	(358)	(2,216)	(379)	(3,476)
(340,493)	124,858	(29,910)	(126,236)	(102,061)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')
תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר, נטו
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
השקעה בנדליין להשקעה
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
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 בספטמבר 20202021		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 20202021	
	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
1,166	-	-	-	-
3,887	-	-	3,887	-
249,708	-	-	173,194	49,532
-	-	-	-	25,000
150,643	-	-	150,643	-
(105,576)	(105,576)	-	(105,576)	(11,899)
62,260	(426)	-	-	-
(1,402)	(412)	(576)	(800)	(1,860)
(476)	(476)	(29)	(476)	(29)
(3,240)	-	-	(3,240)	(3,240)
777	27	7,225	795	8,205
(266)	-	-	(268)	(98)
1,578	1,214	-	1,409	97,740
(5,333)	(1,555)	(1,909)	(4,230)	(18,551)
353,726	(107,204)	4,711	215,338	144,800
3,660	17,446	(25,999)	83,578	30,044
(6,921)	792	(239)	(6,458)	(526)
22,240	81,122	74,735	22,240	18,979
18,979	99,360	48,497	99,360	48,497

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 התחייבויות בגין חכירה
פרעון אגרות חוב להמרה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספח לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

5,509	2,693	2,909	5,088	6,887
259	57	-	235	-

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

25,683	11,127	17	25,042	32
37,500	-	-	-	-
-	-	4,651	-	4,651

המרת אגרות חוב להמרה

תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

4,004	-	-	4,004	-
70,785	-	-	70,785	-
(262)	-	-	(262)	-
(4,572)	-	-	(4,572)	-
(16,977)	-	-	(16,977)	-
(16,527)	-	-	(16,527)	-
36,451	-	-	36,451	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים
השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
עתודה למיסים נדחים
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

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 בספטמבר 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 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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. במהלך חודש אוגוסט 2021, חלה עלייה חדה בתחלואה, אשר ככל הנראה נגרמה מכניסת הווריאנט ההודי לישראל וכן מירידת יעילות החיסונים לאור פרק הזמן שחלף מאז השימוש בהם. על כן, ממשלת ישראל החליטה לחדש חלק מההגבלות אשר הוטלו בגלים הקודמים של מגפת הקורונה, ולהחזיר את מגבלות התנועה הירוק לתוקף.

עם זאת, במהלך תקופת הדוח, החלה ממשלת ישראל, ולאחריה ממשלות נוספות בעולם, לעשות שימוש במנת חיסון שלישית נגד הנגיף (מנת הבוסטר), כאשר ככל שחלף הזמן, עלו שיעורי המתחסנים במנת החיסון השלישית עלו, מה שהפחית מחדש את התחלואה והוביל את ממשלת ישראל וממשלות נוספות בעולם לאשר את הסרת המגבלות שהוטלו מחדש ופתיחה מחדש של השווקים בעולם. בכלל זה, ממשלת ישראל הכריזה מחדש על מדיניות התנועה הירוק, לפיה יזכו אזרחים בעלי תעודת מתחסן או תעודת מחלים לשורת הקלות שיובילו לפתיחת המשק, הנעת הכלכלה וחזרה לשגרה.

באשר לגרמניה אשר בה מחזיקה החברה ב-75 נכסי נדל"ן מניב – למיטב ידיעת החברה, במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב ירידה בשיעורי המתחסנים בגרמניה, בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור, אך עם זאת, מכיוון שמדובר בארוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, והצעדים שנקטו בעתיד בהקשר זה החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים. בעניין זה, יצוין כי נכון למועד הדוח, מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה בגרמניה מושכרים לבתי עסק אשר הוגדרו בגלי התחלואה הקודמים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב בעת הסגרים שהוטלו בגלי התחלואה הקודמים, והחברה מעריכה כי לפחות חלקם הגדול יוגדר ככזה גם במקרה של הטלת מגבלות מחודשות בגרמניה, אם וכאשר המגבלות כאמור תוטלנה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

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.

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 שנלקחה לצורך מימון רכישת נכס הנדל"ן בימים 31 במרץ, 2021 ו- 30 ביוני, 2021 וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגעות לייחסי הכיסוי ייבדקו 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.

למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התמלאו התנאים המתלים לעיל.

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.

בתקופת הדוח, 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 ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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-IFRS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR

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

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

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

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

החל 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- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

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

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

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

באור 3 - מידע מגזרי

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 ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המימון למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלואות בין חברות הקבוצה).

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, (בלתי מבוקר):					
11,582	(1,098,208)	1,057,114	35,284	8,560	8,832
הכנסות המגזר					
19,042	(113,450)	50,866	77,035	3,974	617
רווחי (הפסדי) המגזר					
(9,254)					
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו					
(5,151)					
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו					
21					
הכנסות אחרות					
105,076	-	30,785	70,743	3,257	291
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
109,734					
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):			
8,040	(27,800)	30,896	4,944
הכנסות המגזר			
4,083	(42,014)	44,061	2,036
רווחי המגזר			
(7,153)			
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו			
(9,570)			
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו			
40,630	-	40,484	146
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
61			
הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים			
28,051			
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 בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
אלפי ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, (בלתי מבוקר):					
4,008	(435,624)	421,200	11,965	3,279	3,188
הכנסות המגזר					
4,549	(20,022)	13,200	7,422	3,079	870
רווחי המגזר					
(3,443)					
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו					
(1,814)					
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו					
17,919	-	11,620	3,967	2,252	80
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
17,211					
רווח לפני מיסים על ההכנסה					

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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):			
4,534	(11,157)	12,040	3,651
הכנסות המגזר			
4,254	(28,174)	30,803	1,625
רווחי המגזר			
(3,527)			
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו			
555			
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו			
27,830	-	27,723	107
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
16			
הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים			
29,128			
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
	א ל 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 Langen (50%) ושל חברת הבת Malone (100%), המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. המידע הפיננסי המתומצת של חברות זרות אשר מופיע להלן מבוסס כלהלן: מצב כספי - על שער החליפין של האירו לסוף התקופה הרלוונטית, תוצאות הפעילות - על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
3. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 3.736 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשיעור החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	
(5.28)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
3.81	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(3.58)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
3.68	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
1.70	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

(ב) הרכב

ליום	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2020	2020
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח		
1,204	1,171	1,201
693,248	194,063	562,380
694,452	195,234	563,581
136,474	131,305	130,254
830,926	326,539	693,835

השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח		
84,256	84,256	563,581
328,724	66,679	44,797
-	(468)	(10,435)
56,155	40,630	105,076
93,000	-	13,949
1,446	4,137	(22,516)
563,581	195,234	694,452

יתרת פתיחה
השקעות במהלך התקופה
החזרי השקעה במהלך התקופה
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
הפרשי שער שנקפו לרווח כולל אחר

יתרת סגירה

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

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

ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,395,000	1,259,000	1,806,000	1,541,000	40%	דלק ישראל
5,549	464,260	953,274	30,085	40%	דלק נכסים

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

עסקאות משותפות

61,810	4,861	62,101	53,042	75%	Around Town
884,000	2,020,000	1,719,000	1,877,000	35%	דלק ישראל (*)

(*) קודם לפיצולה - ראה ו' להלן.

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

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

הכנסות	רווח	רווח (הפסד) כולל אחר	סך רווח כולל
אלפי ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
עסקאות משותפות			
דלק ישראל	2,718,000	-	76,000
דלק נכסים (1)	20,993	-	9,628
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
עסקאות משותפות			
דלק ישראל	1,053,000	-	32,000
דלק נכסים	7,789	-	6,430
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)			
עסקאות משותפות			
Around Town	7,507	-	29,031
דלק ישראל (2)	442,000	-	8,667

(1) המידע לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 מתייחס לתקופה שמיום 1 באפריל, 2021 (מועד הפיצול של דלק נכסים - ראה סעיף ו' להלן) ועד ליום 30 בספטמבר, 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 פטרולים 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 פטרולים 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 משותפת בדלק ישראל); דלק פטרולים - 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 () 107**

(*) 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 נדלן 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 אחת - 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, בהסדרים 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.") 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 ויזום של פרויקטים נדליים על המקרקעין שהיו בבעלות דלק ישראל) והועברו כאמור לדלק נכסים, (המקרקעין של תחנות דלק בהן פועלת דלק ישראל, ומקרקעין נוספים ככל שתמצא לנכון).

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.

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%.

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 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 בתקופת 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 בנים (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 שבחם 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 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 לרשות מקרקעי ישראל במועד חתימת הסכם המכר. דמי השכירות השנתיים הקבועים המשולמים בגין הפעלת תחנת הדלק והשטחים המסחריים האחרים במקרקעין, הינם כ- 8.3 מיליוני ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם המכר חלקם ישולמו לרוכשות אך ורק החל מינואר 2022. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר.

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 בספטמבר			
2020		2020	2021	2020	2021
שווי שוק (*)	ערך בספרים	שווי שוק (*)	שווי שוק (*)	ערך בספרים	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
219	102	1,108	21	696	21
66,798	62,087	63,393	62,909	61,199	58,178

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 2030. ההלוואה נושאת ריבית נומינלית של כ - 3.3%.

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 נומינלית של כ - 2.52%. בהתאם להסכם ההלוואה המקורי, קרן ההלוואה תיפרע במלואה בסוף התקופה ביום 31 ביולי, 2022 ותשלומי הריבית ישולמו בתדירות רבעונית. ביום 12 בספטמבר 2021 הווארכה ההלוואה לתקופה נוספת באותם תנאים כך שמועד פרעונה הסופי חל ביום 31 בינואר 2023, בהתאם הוצגה ההלוואה במסגרת התחייבויות לזמן ארוך. עסקאות המימון מחדש לעיל טופלו כשינוי לא מהותי בתנאי החוב, 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 תירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הנפקת להב אנרגיה"), כנגד השקעת סכום של 25 מיליוני ש"ח (להלן: "סכום האופציה"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליוני ש"ח בכפוף להתאמות שונות (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד), תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקותיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנ"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם. יצוין כי סכום האופציה הועבר במלואו לחברה. 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 - Greenore בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בנכסים במצב שבו מתקיימת שליטה משותפת.

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 ובתוספות 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 מומנה 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 מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ - 7,264 אלפי אירו.

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

בחודש אוגוסט 2021 הושלמה רכישת נכס אחד ובמהלך חודש ספטמבר 2021 הושלמה רכישת יתר הנכסים והבעלות על הנכסים הועברה לחברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ז. ביום 6 ביולי 2021, הודיעה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לחברה כי על פי הנתונים ליום 30 ביוני 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 בספטמבר 2021, ויום המסחר האחרון באגרות החוב סדרה ז' יתקיים ביום 2 בספטמבר 2021.

ח. בחודש אוגוסט 2021, התקשרה החברה עם חברה פרטית, בהסכם לפיו תשכור החברה שטחי משרדים במבנה ביקום, עד לחודש מרץ 2031 עם זכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. דמי השכירות החודשיים אותם התחייבה החברה לשלם למשכירה, נקבעו על סכום חודשי של כ- 26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמודים לעליית המדד.

על בסיס הסכם השכירות כללה החברה בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 4,651 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 4.2% לשנה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות בשנים 2021 עד 2041, כולל תקופות האופציה.

באומדן גובה ההתחייבות בגין חכירת מבנה המשרדים הניחה החברה מימוש של האופציות הקיימות ברשותה להארכת ההתקשרות עד לחודש מרץ 2041.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של נכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 20 שנים.

ט. 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.

י. ביום 18 באוקטובר 2021, חתמו להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה") וצדדים שלישיים ("השותפים") על הסכם עם מושב בדרום בארץ ("המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ- 200 דונם שהזכויות בו בבעלות המושב ("המקרקעין") ו- "הפרויקט" בהתאמה. הקמת הפרויקט תעשה על ידי שותפות אשר 74% מהזכויות בה יוחזקו על ידי להב אנרגיה והשותפים (בחלקים שווים) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב ("השותפות"). הקמת הפרויקט תעשה אך ורק בכפוף להתקיימותם של תנאים שונים, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן.

פרטים אודות הפרויקט

הצדדים מעריכים שההשקעה הנדרשת לצורך הקמת הפרויקט והוצאות העסקה תעמוד על סך של כ- 100 מיליוני ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי להב אנרגיה תממן את פעילות השותפות במהלך תקופת הפיתוח של הפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים לשותפות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור של 5% ואשר תשמש את הצדדים לפרויקט כהון עצמי לצורך קבלת מימון לפרויקט ("הלוואות בעלים להב אנרגיה"). הלוואות בעלי להב אנרגיה תיפרע לפני כל חלוקת רווחים. בנוסף, יפעלו הצדדים לפרויקט לקבלת מימון בנקאי לצורך מימון הפרויקט בשיעור של לפחות 80% מעלות הפרויקט, וככל שיידרש, ישעבדו לטובת הגוף המממן את זכויותיהם בשותפות.

הקמת הפרויקט מותנית, בין היתר, בתנאים הבאים: - אישור סופי של תב"ע במקרקעין שתאפשר את הקמת המתקן, כאשר למועד דוח זה תב"ע שכזו נמצאת בהליכי הפקדה, זכיה או רכישת מכסה למלוא ההספק המבוקש למתקן הסולארי וכן קבלת אישורים רגולטוריים נדרשים מהרשויות.

בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כגון זכות הצעה ראשונה, זכות השתתפות בהעברת מניות (Tag Along), זכות לשותפים להחלפת זכויותיהם בשותפות במניות להב אנרגיה ככל שמניות להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה, וכן הוראות שונות המסדירות את היחסים ביניהם.

לתאריך אישור הדוחות, טרם התמלאו התנאים המתלים לעיל.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

יא. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 בנובמבר 2021 חתמה להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), חברה פרטית המצויה, נכון למועד זה, בבעלותה המלאה של החברה, על הסכם עקרונות לא מחייב עם מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ ("מילואות" ו"הסכם העקרונות", בהתאמה).

מטרתו של הסכם העקרונות הינו לקבוע את תנאי כניסתה של מילואות כשותפה בלהב אנרגיה כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח במזומן במועד השלמת העסקה, וכן מתן זכויות שימוש בלעדיות ללהב אנרגיה לצורך הקמת פרויקטים בתחום האנרגיה הירוקה וזאת במקרקעין הכוללים את כל פוטנציאל הפרויקטים של אנרגיה ירוקה של תשלובת מילואות, ובכללם מאגרים, קרקעות, גדות, אגרו דו שימוש. בנוסף, תפעל התשלובת לשיתוף להב אנרגיה בייזום ובקידום פרויקטים מתחום האנרגיה הירוקה, בקיבוצים שבתחומה

. בתמורה להשקעה ולמתן הזכויות הבלעדיות להקמת הפרויקטים במקרקעין, במועד ההשלמה תקצה להב אנרגיה למילואות מניות בשיעור של 20% בלהב אנרגיה, על בסיס דילול מלא, בכפוף להתאמות שהוסכמו בין הצדדים ויפורטו בהסכם.

בכפוף לקבלת כל ההסכמות הנדרשות להקמת פרויקטים במקרקעין, ובתמורה להענקת זכויות השימוש לצורך הקמת הפרויקטים במקרקעין לתקופה שלא תעלה על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית, תשלם להב אנרגיה למילואות דמי שימוש מקובלים ומוסכמים, אשר ישולמו החל ממועד ההפעלה המסחרית.

עוד הוסכם שכל שמילואות או תאגיד מטעמה החלו ו/או יחלו בפיתוח פרויקטים עד למועד ההשלמה, הפרויקט יומחה ללהב אנרגיה במועד ההשלמה, אשר תמשיך את פיתוח הפרויקט כנגד החזר עלויות אשר שולמו בפועל על ידי מילואות לצורך פיתוח הפרויקט עד למועד ההשלמה.

החל ממועד ההשלמה ועד למועד הנפקה של להב אנרגיה, ככל שתושלם, מילואות תקבל זכויות בלהב אנרגיה הכוללות, בין היתר, זכות למינוי דירקטור, זכויות וטו ביחס להחלטות שהוסכמו, זכויות סירוב ביחס להעברת מניות וכן זכות Pre-emptive ביחס להזרמת הון ללהב אנרגיה. זכויות אלו יפקעו במועד הנפקה.

יצוין כי לאחר הקצאת המניות אשר תוקצינה למילואות במועד ההשלמה, תישמר אופציית נוקד להשקעה בלהב אנרגיה, בשווי שאחרי ביצוע ההשקעה על ידי מילואות.

החברה ולהב אנרגיה התחייבו שכל פעילות החברה בתחום האנרגיה הירוקה, תרוכז בלהב אנרגיה או בתאגידים המוחזקים על ידה. ככל שיפקע הסכם העקרונות ולא תושלם העסקה, תפקע ההתחייבות זו.

השלמת העסקה מושא הסכם העקרונות כפופה למספר תנאים, הכוללים, בין היתר, השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון הצדדים, חתימה על הסכם מפורט, תיקון ההסכם בין להב אנרגיה לבין נוקד כך שהוראותיו יתאמו את ההתקשרות בין להב אנרגיה לבין מילואות וכן קבלת כלל האישורים הנדרשים להתקשרות.

ככל שלא תושלם העסקה עד למועד 31 בינואר 2022, יפקע הסכם עקרונות זה, למעט אם הוארך על ידי הצדדים. יצוין כי במהלך תקופה זו, כל אחד מהצדדים התחייב כלפי הצד האחר ל-No-Shop.

יב. לאחר תאריך הדוח, ביום 15 בנובמבר 2021 הוחלט על תשלום דיבדנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבדנד שישולם הינו 20 מיליון ש"ח (כ - 8.43 אגורות למניה), המועד הקובע הינו 24 בנובמבר 2021 ומועד התשלום הינו 6 בדצמבר 2021.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 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 ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 338 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 34 מיליוני ש"ח וכ- 14 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 בנובמבר, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
11,389	90,222	18,663
-	10,032	20,486
1,098	1,178	1,152
12,487	101,432	40,301
1,668	1,669	1,768
1,295	1,280	1,318
774,258	408,757	908,034
298	373	4,619
31	35	671
777,552	412,114	916,410
790,039	513,546	956,711

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
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
נכסי זכות שימוש
רכוש קבוע

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חוה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 28 בנובמבר, 2021.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

60,260	-	-	הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,500	1,500	1,500	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	475	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
41,866	2,712	1,916	זכאים ויתרות זכות
321	304	158	התחייבויות בגין חכירה
107,235	8,231	6,825	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

57,479	57,414	54,421	אגרות חוב
53	221	10	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
1,500	1,875	115,718	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,220	50,240	35,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
-	89	4,472	התחייבויות בגין חכירה
108,252	109,839	209,841	
215,487	118,070	216,666	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

234,305	194,638	253,570	הון מניות
203,174	163,842	260,246	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
(20,482)	(15,438)	(40,760)	קרן תרגום של פעילות חוץ
10	99	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
157,545	52,335	266,984	יתרת רווח
574,552	395,476	740,045	
790,039	513,546	956,711	

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 28 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

פעילות נמשכת:

(16,105)	(3,034)	(2,899)	(11,542)	(9,254)	הוצאות הנהלה וכלליות
93,050	9	-	50	13,949	הכנסות אחרות, נטו
76,945	(3,025)	(2,899)	(11,492)	4,695	רווח (הפסד) תפעולי
14,912	6,241	3,911	10,916	11,508	הכנסות מימון
(12,089)	(1,495)	(1,872)	(10,055)	(5,530)	הוצאות מימון
2,823	4,746	2,039	861	5,978	הכנסות מימון, נטו
79,768	1,721	(860)	(10,631)	10,673	רווח (הפסד) לאחר מימון
52,704	26,932	17,854	37,879	98,807	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
132,472	28,653	16,994	27,248	109,480	רווח לפני מיסים על הכנסה
131	145	(26)	145	(41)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
132,603	28,798	16,968	27,393	109,439	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

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

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של
החברה

132,603 28,798 16,968 27,393 109,439

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר
ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח
הפסד (פעילות נמשכת):

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין
חברות מוחזקות, נטו ממס

3,142 8,515 (13,566) 8,186 (20,278)

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של
החברה

135,745 37,313 3,402 35,579 89,161

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

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

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
פחת והפחותות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
תשלומים מבוססי מניות
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 (שימוש 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 שנבעו מפעילות (שימוש 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 (שימוש לפעילות) מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
(1,502)	16,305	(21,536)	76,964	7,464	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(6,971)	661	(72)	(6,604)	(190)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
19,862	73,256	40,271	19,862	11,389	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,389	90,222	18,663	90,222	18,663	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
3,965	2,192	2,302	3,921	5,266	ריבית ששולמה במזומן
259	57	-	235	-	ריבית שהתקבלה במזומן
					נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
25,683	11,127	17	25,042	32	המרת אגרות חוב להמרה
37,500	-	-	-	-	תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	4,651	-	4,651	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' 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 בספטמבר 2021 (להלן "הדוחות המאוחדים").

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

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020.

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR
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 (RFRs - Risk Free Interest Rates).

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

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

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

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.

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית	
2020	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		%	
אלפי ש"ח				
-	1,992	359	2.45%	הלוואות בש"ח : להב אנרגיה ירוקה
34,099	34,096	54,151	9%	הלוואות צמודות לאירו : Greenore Holdings SARL
57,851	57,785	42,229	12%-9.5%	Malone Holdings SARL
91,950	93,873	96,739		

ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור אחזקה	
2020	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		%	
	אלפי ש"ח			
17,703	16,400	13,971	100%	Greenore Holdings SARL
42,905	36,901	47,318	100%	Malone Holdings SARL
38,051	38,494	36,878	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
98,659	91,795	98,167		

ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
474,678	113,231	613,413	
108,971	109,858	99,715	
583,649	223,089	713,128	

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 בספטמבר 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 הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 בנובמבר, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2020 2021 (בלתי מבוקר) אלפי אירו	
449	471	1,598
90	93	363
539	564	1,961
2,559	2,518	1,683
12,626	11,025	11,637
19,840	19,350	19,881
59	59	54
35,084	32,952	33,255
35,623	33,516	35,216

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

467	445	495
15	11	19
120	105	117
602	561	631

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

14,668	14,354	11,303
92	88	25
8,153	8,210	9,338
1,047	962	1,057
23,960	23,614	21,723
24,562	24,175	22,354

הלוואה מהחברה האם
הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

13	13	13
10,862	9,146	12,659
10,875	9,159	12,672
186	182	190
11,061	9,341	12,862
35,623	33,516	35,216

הון מניות
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

28 בנובמבר, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,213	300	290	909	907	הכנסות
(266)	(61)	(49)	(172)	(172)	עלות ההכנסות
947	239	241	737	735	רווח גולמי
(111)	(22)	(22)	(114)	(80)	הוצאות הנהלה וכלליות
(31)	-	-	-	-	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
567	-	-	240	(23)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,372	217	219	863	632	רווח מפעולות רגילות
171	35	45	91	114	הכנסות מימון
(1,558)	(402)	(263) (*)	(1,170)	(996)	הוצאות מימון
(1,387)	(367)	(218)	(1,079)	(882)	הוצאות מימון, נטו
7,304	5,397	2,230	5,702	2,063	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
7,289	5,247	2,231	5,486	1,813	רווח לפני מיסים על הכנסה
(163)	(34)	(5)	(80)	(12)	מיסים על הכנסה
7,126	5,213	2,226	5,406	1,801	רווח נקי וכולל לתקופה
7,106	5,210	2,225	5,390	1,797	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
20	3	1	16	4	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,126	5,213	2,226	5,406	1,801	רווח נקי וכולל לתקופה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

מיוחס לבעלים של החברה				
הון מניות	יתרת רווח	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי אירו				
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)				
13	10,862	10,875	186	11,061
-	1,797	1,797	4	1,801
13	12,659	12,672	190	12,862
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)				
13	3,756	3,769	166	3,935
-	5,390	5,390	16	5,406
13	9,146	9,159	182	9,341
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)				
13	10,434 (*)	10,447 (*)	189	10,636 (*)
-	2,225	2,225	1	2,226
13	12,659	12,672	190	12,862
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)				
13	3,936	3,949	179	4,128
-	5,210	5,210	3	5,213
13	9,146	9,159	182	9,341
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)				
13	3,756	3,769	166	3,935
-	7,106	7,106	20	7,126
13	10,862	10,875	186	11,061

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	1,801	5,406	2,226 (*)	5,213	7,126
-----------------	-------	-------	-----------	-------	-------

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות	(2,063)	(5,702)	(2,230)	(5,397)	(7,304)
בשיטת השווי המאזני	12	80	5	34	163
מיסים על ההכנסה	768	832	397 (*)	266	1,106
הוצאות מימון אחרות, נטו	23	(240)	-	-	(567)
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(1,260)	(5,030)	(1,828)	(5,097)	(6,602)

מיסים ששולמו במזומן	(2)	(7)	-	(1)	(5)
---------------------	-----	-----	---	-----	-----

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות	6	(53)	(7)	(40)	(30)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(268)	30	509	59	33
	(262)	(23)	502	19	3
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	277	346	900	134	522

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה	(64)	(441)	-	(294)	(604)
החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,848	45	131	30	45
פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,096	146	20	71	146

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

2,880	(250)	151	(193)	(413)
-------	-------	-----	-------	-------

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואות לחברת האם	(4,235)	(196)	(2,900)	(110)	(196)
פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם	(72)	(15)	-	-	(15)
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,086	-	1,086	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1,600	350	-	300	400
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(387)	(333)	(129)	(105)	(418)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(2,008)	(194)	(1,943)	85	(229)
--	---------	-------	---------	----	-------

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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 בספטמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	
אלפי אירו					
(120)	26	(892)	(98)	1,149	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
569	445	2,490	569	449	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
449	471	1,598	471	1,598	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
280	69	77	227	219	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 בספטמבר 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.

במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב ירידה בשיעורי המתחסנים בגרמניה, בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור, אך עם זאת, מכיוון שמדובר בארוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, והצעדים שנקטו בעתיד בהקשר זה החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים. בעניין זה, יצוין כי נכון למועד הדוח, מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה בגרמניה מושכרים לבתי עסק אשר הוגדרו בגלי התחלואה הקודמים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב בעת הסגרים שהוטלו בגלי התחלואה הקודמים, והחברה מעריכה כי לפחות חלקם הגדול יוגדר ככזה גם במקרה של הטלת מגבלות מחודשות בגרמניה, אם וכאשר המגבלות כאמור תוטלנה.

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 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 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 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 הפנקסי 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.

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 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

75% Around Town (*)

ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

50% Sloane Bochum GmbH & Co. KG
75% Around Town (*)

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

75% Around Town (*)

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

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

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות באלפי אירו

סך רווח כולל	רווח אלפי אירו	הכנסות
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)		
1,695	1,695	843
(*) Around Town		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)		
1,133	1,133	358
6,367	6,367	1,435
Sloane Bochum GmbH & Co. KG (*) Around Town		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)		
1,919	1,919	266
(*) Around Town		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)		
1,077	1,077	116
6,274	6,274	496
Sloane Bochum GmbH & Co. KG (*) Around Town		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)		
394	394	402
(*) Around Town		

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 622 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 בספטמבר 2020 כ- 703 אלפי אירו וכ- 693 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 939 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 בספטמבר 2020 כ- 964 אלפי אירו וכ- 948 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 122 אלפי אירו.
- (4) ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 892 אלפי אירו וכ- 877 אלפי אירו בהתאמה.

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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 הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין 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,
28 בנובמבר, 2021

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,547	1,451	1,272	מזומנים ושווי מזומנים
359	719	381	חייבים ויתרות חובה
1,906	2,170	1,653	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
-	-	490	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,209	26,209	25,835	נדל"ן להשקעה
26,209	26,209	26,325	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,115	28,379	27,978	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

372	372	558
35	35	53
48	20	59
455	427	670

חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

14,077	14,146	13,870
8,095	7,986	8,455
993	1,028	1,075
23,165	23,160	23,400
23,620	23,587	24,070

הלוואה מתאגיד בנקאי
הלוואה מבעלי מניות
התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

12	12	12
4,483	4,780	3,896
4,495	4,792	3,908
28,115	28,379	27,978

הון מניות
יתרת רווח

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

28 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
1,319	326	311	1,004	965	הכנסות
(326)	(146)	(119)	(245)	(277)	עלות הכנסות
993	180	192	759	688	רווח גולמי
(65)	(35)	(16)	(45)	(77)	הוצאות הנהלה וכלליות
(310)	-	-	9	(374)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
1	-	4	-	4	הכנסות אחרות
619	145	180	723	241	רווח מפעולות רגילות
(852)	(181)	(237)	(624)	(738)	הוצאות מימון
(233)	(36)	(57)	99	(497)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(18)	(16)	(16)	(53)	(90)	מיסים על הכנסה
(251)	(52)	(73)	46	(587)	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(587)	(587)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
3,908	3,896	12	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
46	46	-	רווח נקי וכולל לתקופה
4,792	4,780	12	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
3,981	3,969	12	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
(73)	(73)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
3,908	3,896	12	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,844	4,832	12	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(52)	(52)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
4,792	4,780	12	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(251)	(251)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
4,495	4,483	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
(251)	(52)	(73)	46	(587)
רווח (הפסד) נקי לתקופה				
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :				
310	-	-	(9)	374
18	16	16	53	90
-	-	24	-	72
450	116	111	341	360
778	132	151	385	896
ריבית לבעלי מניות				
(5)	-	(1)	(5)	(8)
מיסים ששולמו במזומן				
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :				
(6)	(41)	1	(34)	29
54	(276)	171	(306)	(512)
48	(317)	172	(340)	(483)
שינוי בחייבים ויתרות חובה				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
570	(237)	249	86	(182)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון				
(333)	(102)	(93)	(264)	(93)
1,026	1,026	-	1,026	-
693	924	(93)	762	(93)
פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי				
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(319)	-	-	-	-
(319)	-	-	-	-
השקעה בנדל"ן להשקעה				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
944	687	156	848	(275)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים				
603	764	1,116	603	1,547
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
1,547	1,451	1,272	1,451	1,272
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
409	106	101	302	300
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 בספטמבר 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.

בדוחות כספיים אלה -

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

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") 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.

במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב ירידה בשיעורי המתחסנים בגרמניה, בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות מושכרי הנכסים כאמור, אך עם זאת, מכיוון שמדובר בארוע "מתגלגל" המאפיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, והצעדים שינקטו בעתיד בהקשר זה החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים. בעניין זה, יצוין כי נכון למועד הדוח, מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה בגרמניה מושכרים לבתי עסק אשר הוגדרו בגלי התחלואה הקודמים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב בעת הסגרים שהוטלו בגלי התחלואה הקודמים, והחברה מעריכה כי לפחות חלקם הגדול יוגדר ככזה גם במקרה של הטלת מגבלות מחודשות בגרמניה, אם וכאשר המגבלות כאמור תוטלנה.

באור 1 - כללי (המשך)**ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)****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 החזרי קרן של ההלוואה שנלקחה לצורך מימון רכישת נכס הנדל"ן בימים 31 במרץ, 2021 ו- 30 ביוני, 2021 וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגעות 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

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

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד כולל אחר
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2021

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

			נכסים שוטפים
29	23	240	מזומנים ושווי מזומנים
829	801	990	לקוחות
57	39	99	חייבים ויתרות חובה
-	-	77	הלוואה לצד קשור
7	21	23	מסים לקבל
105	119	133	מלאי
1,027	1,003	1,562	
850	853	-	נכסים המיועדים למימוש
1,877	1,856	1,562	
			נכסים לא שוטפים
84	88	4	השקעות והלוואות לחברות כלולות
33	44	21	נדל"ן להשקעה
853	897	1,299	נכסי זכויות שימוש
40	48	34	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
644	655	401	רכוש קבוע, נטו
(* 16)	17	16	מוניטין
7	6	7	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
42	29	24	מסים נדחים
1,719	1,784	1,806	
3,596	3,640	3,368	

(* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	מיליוני ש"ח

התחייבויות שוטפות

705	629	264	אשראי מתאגידים בנקאיים
277	288	375	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	21	צד קשור
418	388	464	זכאים ויתרות זכות
-	-	12	מיסים לשלם
116	120	144	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
1,516	1,425	1,280	
504	516	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש
2,020	1,941	1,280	

התחייבויות לא שוטפות

152	264	195	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
8	9	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19 (*)	12	15	הפרשות והתחייבויות אחרות
701	734	1,176	התחייבות בגין חכירה
4	4	2	מיסים נדחים
884	1,023	1,395	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

216	216	216	הון מניות
366	366	366	פרמיה על מניות
69	56	70	יתרת רווח
40	37	40	קרנות הון אחרות
691	675	692	
1	1	1	זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

692	676	693
3,596	3,640	3,368

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 בנובמבר, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד סבן
סמנכ"ל כספים

יורם איל
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
2,808	716	1,053	2,145	2,718	הכנסות ממכירות
2,251	540	857	1,748	2,162	עלות המכירות
557	176	196	397	556	רווח גולמי
460	111	131	342	369	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
81	19	13	59	50	הוצאות הנהלה וכלליות
3	1	-	2	1	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
56	1	-	28	-	הוצאות אחרות, נטו
(37)	46	52	(30)	138	רווח (הפסד) תפעולי
7	1	2	13	3	הכנסות מימון
75	11	16	62	46	הוצאות מימון
(105)	36	38	(79)	95	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(24)	10	10	(16)	24	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(81)	26	28	(63)	71	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(228)	-	-	(259)	5	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות
(309)	26	28	(322)	76	רווח נקי (הפסד)
(309)	26	28	(322)	76	מיוחס ל:
- (*)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)	בעלי מניות החברה
(309)	26	28	(322)	76	זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח				
(309)	26	28	(322)	76
(1)	(1)	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-
(310)	25	28	(322)	76
(310)	25	28	(322)	76
-	-	-	-	-
(310)	25	28	(322)	76

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שייסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
-	-	76	-	76	-	76	רווח כולל
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)	נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול
216	366	70	40	692	1	693	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
-	-	(322)	-	(322)	-	(322)	הפסד כולל
-	-	(194)	-	(194)	-	(194)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
216	366	56	37	675	1	676	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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	42	40	664	1	665
-	-	28	-	28	-	28
216	366	70	40	692	1	693

יתרה ליום 1 ביולי, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	180	38	800	1	801
-	-	26	-	26	-	26
-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
-	-	26	(1)	25	-	25
-	-	(150)	-	(150)	-	(150)
216	366	56	37	675	1	676

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
(309)	26	28	(322)	76
719	(71)	136	589	171
410	(45)	164	267	247
(66)	(13)	(29)	(48)	(73)
683	583	-	683	297
(5)	-	-	(5)	-
-	-	-	-	(1)
-	(2)	-	-	-
(38)	-	-	(38)	-
-	-	360	-	360
1	-	-	(1)	(1)
(7)	-	-	(5)	-
25	3	-	23	2
-	-	(13)	-	(75)
(8)	4	-	6	-
585	575	318	615	509
(194)	(150)	-	(194)	-
(172)	(42)	(55)	(129)	(142)
100	-	85	100	175
(624)	(154)	(16)	(477)	(179)
(92)	(268)	(306)	(199)	(399)
(982)	(614)	(292)	(899)	(545)
13	(84)	190	(17)	211
(38)	(9)	-	(17)	-
54	113	50	54	29
29	20	240	20	240

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת (א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים
יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)
איחוד לראשונה של חברות (ד)
מזומנים שנגרעו עקב פיצול (ה)
תמורה ממימוש נכסים קבועים
פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של
חברות בתקופה קודמת
תמורות מצד קשור עקב הסבת הלוואות*
פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
פרעון הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
מתן הלוואה לצד קשור
פרעון (הפקדת) פקדונות, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
פירעון התחייבות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
ירידה ביתרת מזומנים בגין פעילות מופסקת
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור ג' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
מבוקר	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				

					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
505	14	60	384	175	פחת, הפחתות וירידת ערך, נטו
11	-	-	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
-	(1)	-	-	(1)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
62	62	-	62	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
25	23	38	33	32	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	7	-	(2)	-	והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
(7)	9	-	5	-	שערוך פקדון, נטו
16	-	-	16	(1)	ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו
-	(1)	-	(2)	(1)	וחובות לא שוטפים, נטו
(80)	7	3	(67)	9	קיטון בשווי הוגן של הלוואה לחברה
(3)	-	-	(2)	(1)	כלולה
529	120	101	427	212	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות,
290	(43)	28	303	(160)	נטו (*)
10	(2)	28	1	30	מסים נדחים, נטו
26	(22)	(30)	12	(27)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
(108)	29	1	(87)	95	לעובדים, נטו
(28)	(153)	8	(67)	21	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
190	(191)	35	162	(41)	ירידה (עליה) בלקוחות
719	(71)	136	589	171	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3	-	-	1	-	ירידה (עליה) במלאי
					עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
					ולנותני שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					(*) כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	מיליוני ש"ח			

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

29	8	3	24	10	ריבית
29	23	7	28	21	מסים על ההכנסה
2	-	1	1	1	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
1	-	3	1	3	ריבית
					מסים על ההכנסה

(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות, נטו

הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

15	(85)	-	15	112	נכסים קבועים
444	444	-	444	* 603	נכסים בלתי מוחשיים
246	246	-	246	-	חייבים לזמן ארוך
-	-	-	-	83	התחייבויות לזמן ארוך
(22)	(22)	-	(22)	(441)	תמורה נדחית
-	-	-	-	(60)	סה"כ
683	583	-	683	297	

(* כולל הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע שנרשמה בשנה קודמת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

4	-	-	4	-	איחוד לראשונה של חברות, נטו
(5)	-	-	(5)	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(6)	-	-	(6)	-	נכסים קבועים
2	-	-	2	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
(5)	-	-	(5)	-	התחייבויות לזמן ארוך
					תמורה

-	-	-	-	9	מזומנים שנגרעו עקב פיצול*	(ה)
-	-	-	-	80	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	
-	-	-	-	13	השקעות והלוואות לחברות כלולות	
-	-	-	-	268	נדל"ן להשקעה	
-	-	-	-	55	רכוש קבוע	
-	-	-	-	1	נכסי זכות שימוש	
-	-	-	-	7	מוניטין	
-	-	-	-	(359)	מיסים נדחים	
-	-	-	-	(75)	יתרות חובה עם צד קשור	
-	-	-	-	(1)	נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול	
					סה"כ	

* לפרטים נוספים בדבר פיצול נכסי הנדל"ן וכן התחייבויות המיוחסות לנכסים אלו, ראה ביאור ג4.

12	9	5	9	19	פעילות מהותית שלא במזומן	(ו)
-	-	-	-	60	רכישת נכסים קבועים באשראי	
					תמורה נדחית	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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'.

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'.

כתוצאה מההגבלות שננקטו חלה ירידה בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות אולם במקביל חל גידול במכירות של חנויות הנוחות. והחל 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 העובדה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה הזאת.

במהלך חודש אוגוסט, 2021 הגיע לשיאו הגל הרביעי של התפרצות הנגיף בישראל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הנתונים מצביעים על דעיכתו של גל זה וירידת התחלואה בישראל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא חלה פגיעה מהותית בתוצאות בעקבות הגל הרביעי. יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, למצב 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. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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 (המשך)

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) לדוחות 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, בכפוף לסיום תהליך ההשגה על זכויות החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמה תוספת להסכם אשר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי יפרע סך של כ- 30 מיליוני ש"ח מהתמורה הנדחית ונכון למועד אישור הדוחות התקבל החלק היחסי הנ"ל, וכן התשלום בגין היתרה שנותרה תדחה למוקדם מבין בירור הליך ההשגה או כשנה ממועד התשלום החלקי של התמורה הנדחית. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם הסתיים הליך ההשגה.

ב. כאמור בבאור 12ד' (3) לדוחות 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 באזור ולא בהתאם להסכם המכר. על פי ההשגה שהוגשה שווי המקרקעין לדעת רשויות המס גבוה בכ- 273 מיליוני ש"ח מהמחיר שנקבע בעסקה. החברה הגישה השגה בנושא, עמדת החברה היא כי יש למסות את העסקה לפי התמורה שסוכמה בין הצדדים שכן התמורה נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים.

ג. כאמור בבאור 30 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 החברה פנתה לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ולביצוע העברת נכסי נדלן בבעלות החברה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

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.

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

פיצול הנכסים בוצע באופן אופקי לחברה אחת (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 אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן 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 הנכסים בניכוי ההתחייבויות שפוצלו מאחר ושליטת הבעלים בהם לא השתנתה כתוצאה מהפיצול.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת החברה מהחברה הקולטת, 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, שכר הדירה יעמוד על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח והוא יופחת בטווח שבין 5-15 מיליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות 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.

כפי שצוין לעיל, הפיצול טופל בספרי החברה (והחברה הקולטת) בהתאם לערכים פנקסניים כך שמבחינה רעיונית הנכסים הוחזקו מאז ומעולם על ידי החברה הקולטת. לפיכך, טופלה עסקת החכירה כחכירה חדשה בהתאם להוראות IFRS 16 (ולא כמכירה וחכירה חזרה).

ביום 30 בספטמבר, 2021 התקבל סך של 360 מיליוני ש"ח מהחברה הקולטת בגין הלוואות שאמורות היו להיות מוסבות אליה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלם הליך פרעון הלוואות מול התאגידים הבנקאיים באמצעות הכספים שהתקבלו מהחברה הקולטת. החברה הקולטת חייבת לחברה את עלויות המימון בגין הלוואות אלו בהתאם לריבית שחלה במסגרת הסכמי הלוואות מול התאגידים הבנקאיים עד מועד הפרעון כאמור. בהתאם לכך, הוכרה בתקופת הדוח הכנסת מימון בגובה של כ- 3 מיליוני ש"ח לפני מס.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה הקולטת, החברה העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מיליוני ש"ח, הסכום האמור נושא ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה הקולטת ניצלה כ- 75 מיליוני ש"ח מתוך המסגרת שאושרה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נפרעה מרבית הלוואה.

ד. במהלך תקופת הדוח הגישה החברה בקשה לבית המשפט לאישור הפחתת הון מיתרת הפרמיה על המניות. הבקשה אושרה על ידי התאגידים הבנקאיים הרלוונטיים. הפחתת ההון המבוקשת המסתכמת לסך של כ- 150 מיליוני ש"ח, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבל אישור בית המשפט לבקשה.

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

ה. בחודש יוני, 2021, מכרה החברה קרקע לצד קשור בתמורה ל- 2.4 מיליוני ש"ח, לחברה נבע רווח בסך כ- 2.4 (לפני מס), אשר נכלל במסגרת סעיף הוצאות אחרות, נטו בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד.

ו. במהלך תקופת הדוח, נחתמו בין החברה וגופים המממנים עדכון להתניות הפיננסיות המפורטות בבאור 19' 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.
נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 החברה והחברות המאוחדות עומדות באמות המידה הפיננסיות.

ז. במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה עם חברת האחות לרכישת זכויות חכירה במקרקעין שעליה ממוקמת תחנת דלק בפתח תקווה, המוכרת הנה קבוצת דלק בע"מ (להלן "חברת האם לשעבר").
סך התמורה הסתכמה ב- 15 מיליוני ש"ח, והתחלקה שווה בשווה בין החברה לבין החברה האחות.

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 בגינן הפרשה בדוחות הכספיים כמפורט בבאור 24' 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 המוצעת 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 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.

3. 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.

במהלך תקופת הדוח, התקבלה הצעת המגשר לסיום התביעה בפשרה אשר אושרה על ידי בית המשפט. לפשרה לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

4. בחודשים אוקטובר ודצמבר, 2020 התקבלו במשרדי החברה שתי בקשות לאישור כתביעות ייצוגיות כנגד החברה וחברות אנרגיה נוספות בישראל בסך כולל של כ- 138 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות הנתבעות מכרו לכאורה בתחנות דלק מסויימות מוצרי דלקים שאינם עומדים בדרישות התקנים שנקבעו בצו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (הפעלת רכב מנועי בבנזין), התשכ"א 1961 לגבי בנזין ולגבי סולר הפרו את צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (סולר לתחבורה) התשס"ג 2003 וכן מכירת גפ"מ לא תקין.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישו המבקשים בקשה להסתלק מהבקשות לאישור התובענות כייצוגיות. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, טרם התקבל אישור בית המשפט להסתלקות מהבקשות.
5. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה במשרדי החברה, בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת וחברות אנרגיה נוספות בישראל בסך כולל של כ- 2.5 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות עוברות על חוק הגנת הצרכן באופן שהן מפרסמות בתחנות שני מחירי דלקים לצרכנים, מחיר למשלמים במזומן ומחיר למשלמים בכרטיס אשראי.
- להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

באור 6: - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
	2,047	554	825	1,545	2,120
	761	162	228	600	598
	2,808	716	1,053	2,145	2,718
					מתחמי תדלוק וסחר
					שיווק ישיר
					סה"כ הכנסות

באור 7: - פעילויות שהופסקו

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:

באור 7: - פעילויות שהופסקו (המשך)

ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר
במיליוני ש"ח		
410	125	528
362	111	462
48	14	66
5	1	6
298	6	271
(255)	7	(211)
31	7	43
(286)	-	(254)
27	-	26
(259)	-	(228)

להלן הרכב תזרימי המזומנים, נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו :

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(28)	(12)	(65)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	-	(8)	(11)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	11	11	38

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 הרווח הכולל
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים



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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של מיום תחילת הפעילות (1 באפריל 2021) ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 שניוודע 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.

תל-אביב, 24 בנובמבר, 2021

בכבוד רב,
יו"ר
זיו האפט
רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il
BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

30
בספטמבר
2021
אלפי ש"ח
בלתי
מבוקר

10,839
61
615
1,420
17,150
30,085

796,609
379
49,123
107,163
953,274

983,359

360,000
437
31,197
7,100
65,526
464,260

573
4,976
5,549

469,809

474,119
40,204
(773)
513,550

983,359

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
מלאי מקרקעין
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ נכסים לא שוטפים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין היטלים ואגרות
צדדים קשורים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

זכאים אחרים לזמן ארוך
מסים נדחים
סך הכל התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון:

קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון בגין שערך נדל"ן
הפסד נצבר
סה"כ הון

24 בנובמבר, 2021

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (אליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021	
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
10,345	20,993	הכנסות משכירות
115	435	הוצאות תפעול נכסים
10,230	20,558	רווח גולמי
257	4,901	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
2,143	3,582	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,105	הוצאות אחרות
1,567	2,966	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,397	13,936	רווח תפעולי
2,160	3,786	הוצאות מימון
646	1,034	הכנסות מימון
1,514	2,752	הוצאות מימון, נטו
7,883	11,184	רווח לפני מיסים על הכנסה
1,452	1,555	מסים על הכנסה
6,431	9,629	רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות*	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין שערוך נדל"ן	הפסד נצבר	סה"כ
אלפי ש"ח				
-	474,119	40,204	(10,402)	503,921
יתרה ליום 1 באפריל 2021				
-	-	-	9,629	9,629
רווח נקי וכולל				
-	474,119	40,204	(773)	513,550
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021				

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות*	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין שערוך נדל"ן	הפסד נצבר	סה"כ
אלפי ש"ח				
-	474,119	40,204	(7,204)	507,119
יתרה ליום 1 ביולי 2021				
-	-	-	6,431	6,431
רווח נקי וכולל				
-	474,119	40,204	(773)	513,550
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021				

* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 20 בספטמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

9,629 6,431

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

13	15
257	4,901
(1,567)	(2,966)
(1,112)	(1,087)
(2,409)	863

פחת והפחתות
ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

(57)	315
(27,823)	(29,425)
-	(33,373)
(17)	(559)
(3,847)	213
7,983	7,996
(23,761)	(54,833)

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בצדדים קשורים
עליה במלאי
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות

(19,739) (44,341)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

166	160
(209)	(394)
(11,850)	(21,295)
(11,893)	(21,529)

קיטון בנכסים פיננסיים לזמן קצר
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(360,000)	(360,000)
39,815	74,970
360,000	360,000
39,815	74,970

פירעון הלוואה מצדדים קשורים
קבלת הלוואה מצדדים קשורים
עליה באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים

8,183	9,100
2,656	1,739
10,839	10,839

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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. רילאסטייט 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 הנדל"ן 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 ונדל"ן להשקעה. כמו כן, הועברו החזקות בחברות (חברות בנות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו. במקביל הועברו ו/או קיימות התחייבות לחברה ליטול התחייבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים).

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 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 ו/או הגדלת זכויות הבניה אשר בעקבותיהן לא ניתן יהיה להפעיל תחנת דלק על גבי המקרקעין. בתקופת הדיווח נחתמו הסכמי שכירות בין דלק ישראל לחברה אשר מסדירים את תנאי השכירות, ההתאמות, ההתחשבות ומועדיהן.

הסבת ההלוואות לחברה מול התאגידים הבנקאיים, הושלמה והועמדה עם תאריך ערך 30/9/21. עם זאת, החברה נושאת ממועד הפיצול בעלויות המימון בגין הלוואות אלו בהתאם לריבית שנקבעה במסגרת הסכמי הלוואות מול התאגידים הבנקאיים.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה, דלק ישראל העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה ניצלה כ- 75 מיליוני ש"ח מתוך המסגרת שאושרה.

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%.

ביאור 1 - כללי (המשך):

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. תחנת דלק רמת השרון בע"מ - עם השלמת הפיצול מוחזקת תחנת 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.
- ג. כפי שנחתם ביום 7 באוקטובר 2021, תנאי התקשרותה של החברה עם תאגידים בנקאיים, מטילים שיעבוד על כלל הסכמי השכירות מול דלק ישראל של החברה ושל החברות בבעלות מלאה שלה וכן מטילים הגבלות שונות, לרבות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).
- החברה נוהגת לשמור על יחסי המינוף הבאים כפי שנדרשו ע"י התאגידים הבנקאיים, נותני האשראי שלה:
1. יחס חוב לבטוחה (LTV) – לא יעלה על 60%.
 2. יחס כיסוי החוב לא יפחת מ 1.2.
- למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות מידה אלו.
- ד. הגדרות:
- בדוחות כספיים אלה:
- | | |
|----------------------------|---|
| החברה | - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה. |
| תקני דיווח כספי בינלאומיים | - תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה). |
| (להלן: "IFRS") | |
| חברות בנות | - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה. |
| עסקה משותפת | - 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.

מאחר והחברה כוללת רק את הפעילות הנדל"נית של תחנות הדלק אשר מטופלות בדוחות הכספיים לאחר ההתקשרות בחוזי השכירות, כנדל"ן 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.טו.

ב. גורמים לחוסר ודאות 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 ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה- ראה ביאור 3.

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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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 שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים 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 השלייליים 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 לשוויים ההוגן, 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):

1. 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 ממימוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח 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.

2. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

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

עליה 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.

ח. חכירות:החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

המבחינים 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 הוגן. 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 המופחתת 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 נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מסים נדחים מוכרת בגין כל ההפרשים 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 נדלי"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם ייושב 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 הישירות 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 משותפים לחלק בהפסדים שלא הוכר.

בחניה של ירידת ערך להשקעה נטו בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל 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 ההחזקה.

ירידה בשיעור החזקה בעסקה משותפת מטופלת כגריעה 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 החוזיות 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 נגזרים 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:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת הלוואות 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 בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבויות הפיננסיות 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.

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 חי המכשיר.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. מכשירים פיננסיים (המשך):

4. גרעית 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.

יג. הצמדה:

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

יד. 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 המחויבות 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).

טו. 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 ההעברה 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 ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 7.25% ל-8%.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח :

בשנת 2016 הוציאה המועצה המקומית מבשרת ציון שומת ארנונה רטרואקטיבית לשותפות דלק נכסים וש. דגן בעבור השנים 2014-2016 בגין מבנה לא מאוכלס שעיקר בנייתו הושלמה אך ההליכים התכנוניים לקבלת היתר בניה מותאם לייעודו ולקבלת טופס 4 עדיין נמשכים. בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה נפסק כי תחילה ימוצו כל ההליכים מול וועדת הערער לענייני ארנונה, ורק לאחר מכן במידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה יפנו הצדדים לבית משפט.

החל שנת 2016 החברה והרשות המקומית נמצאים בדין ודברים מול וועדת ערער ובמקביל החלו בהליכים למשא ומתן בין הצדדים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור סיכויי התביעה, חלקה של החברה בחבות הארנונה עומד על סכום מוערך של כ- 500 אלפי ש"ח, ולפיכך יצרה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסכום זה.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

דוח רבעון 3 לשנת 2021 | הצהרות מנהלים

1.1 הצהרת מנכ"ל

הח"מ, חוה זמיר-טואף, מצהירה בזה כי:

1.1.1 בחנתי את דוח הרבעון השלישי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 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: 28.11.2021

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 שלישי 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: 28.11.2021

שלמה פדידה, סמנכ"ל
כספים