



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2022

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ("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 2021 שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 032700-01-2022) ("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 תאגידי המוחזקים על ידה (יחד - "הקבוצה"), בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

1.1.1 נדל"ן להשקעה – תחום פעילות זה ("תחום הנדל"ן להשקעה") כולל השקעה בנכסים מניבים, באמצעות החזקות מהותיות בתאגידי מקומיים בשליטת החברה (חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות, בישראל ובגרמניה), וכן פעילות יזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים, המתבצעת באמצעות דלק נכסים (כהגדרתה להלן) ("קבוצת הנדל"ן"), והכל כדלקמן:

א. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידי זרים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן מניב בגרמניה, כאשר נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב- 75 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

ב. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידי ישראלים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה בישראל, כאשר ההחזקות כאמור כוללת בעיקר את החזקותיה של החברה בחברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), אשר הוקמה במסגרת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה, מכוחו החל מיום 1.4.2021 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו מרבית החזקותיה של דלק ישראל (כהגדרתה בסעיף 1.1.3 להלן) במקרקעין בישראל אשר הוחזקו על ידיה עד למועד הפיצול באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה, לידי דלק נכסים - חברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל. החל ממועד הפיצול, דלק נכסים משכירה לדלק ישראל את מתחמי התדלוק והמסחר הממוקמים על המקרקעין שהועברו לידי דלק נכסים במסגרת הפיצול כאמור לעיל.

מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אין נכס המסווג כנכס מניב מהותי מאוד, וקיימים שני נכסים מניבים מהותיים – בית המלון בעיר Langen שבגרמניה ופורטפוליו הנכסים

המושכרים ל-Decathlon שרכישתם הושלמה בחודש ספטמבר 2021. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים מניבים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח התקופתי.

1.1.2 **אנרגיה ירוקה מתחדשת** – החל מחודש יוני 2020, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין, ב-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-4.30 מגה וואט ("המתקנים"). אחת מבין חברות קבוצת האנרגיה, שבבעלותה 15 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שלמועד זה, מחזיקה החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע בחברה כאמור. בימים אלו השלימה החברה את הקמתם של מספר מתקים על גבי גגות של תחנות דלק של דלק ישראל, והם צפויים להיות מחוברים לחשמל בעתיד הקרוב. בנוסף, להב אנרגיה 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.

1.1.3 **תחום תחנות הדלק בישראל** – החברה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), הפעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת, בין היתר, במכירה ואספקה של דלקים במתחמי תדלוק ומסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק; מכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "מנטה ג'וי"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'וי"; וכן שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים. כאמור בסעיף 1.1.1.1 ב' לעיל, דלק ישראל שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות אותן היא מפעילה מדלק נכסים, כאשר יתר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שבהפעלתה מושכרות מצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות תחום תחנות הדלק בישראל, ראו סעיף 6 לפרק א' בדוח התקופתי.

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

1.2.1 **מגפת הקורונה**

בסוף שנת 2019 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2020, החל להתפשט בסין, ולאחר מכן בכל רחבי העולם, נגיף הקורונה (COVID-19). בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מצב חירום בריאותי עולמי, ונגיף הקורונה הוגדר כמגיפה עולמית. לפרטים נוספים אודות נגיף הקורונה, וכן השפעתו על הקבוצה (בכל תחומי פעילותה), ראו סעיף 1.4.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.2 **מלחמת רוסיה-אוקראינה**

לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 4.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.3 קבלת מימון מבנק לאומי

ביום 5.1.2022, הודיעה החברה על כך שבנק לאומי החליף, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 115 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "ההלוואה הקודמת") בהלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, אשר שימשה, בין היתר, לפירעון ההלוואה הקודמת וכן לצרכים נוספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 5.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-002398).

1.2.4 פרסום טיוטת תשקיף פומבית של דלק ישראל

ביום 20.2.2022, הודיעה החברה על כך שדלק ישראל פרסמה טיוטה פומבית ראשונה של תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2022-01-019936) וכן מצגת למשקיעים, וזאת במסגרת רצונה של דלק ישראל לפעול לרישום מניותיה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 20.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-020068).

1.2.5 התקשרות במזכר עקרונות עם מילואות ופקיעת המזכר כאמור

ביום 28.2.2022, הודיעה החברה על פקיעת הסכם עקרונות לא מחייב אשר נחתם ביום 9.11.2021 בין להב אנרגיה לבין מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 9.11.2021, 18.1.2022 ו- 28.2.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-164520, 2022-01-008116 ו- 2022-01-024010).

1.2.6 השלמת עסקה לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב

בהמשך להודעתה של החברה מיום 20.4.2021 בדבר שיתוף פעולה בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) ("אזורים") (אסמכתא מס': 2021-01-066390), ביום 1.3.2022 הודיעה החברה כי דלק נכסים וחברה בת בבעלותה של אזורים חתמו על הסכם הנוגע לרכישה (בחלקים שווים) של זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם, לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין נכון למועד חתימת הצדדים על ההסכם, בתמורה לסך כולל של 390 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 5.12.2021 ו- 2.3.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-175992 ו- 2022-01-024748, בהתאמה).

1.2.7 הצעה לעסקת מיזוג עם שופרסל

בהמשך להודעתה של החברה על הצעה שהוגשה על ידי דלק ישראל לשופרסל בדבר ביצוע עסקת מיזוג בדרך של החלפת מניות, הודיעה החברה ביום 13.4.2022 כי דירקטוריון שופרסל החליט לדחות את ההצעה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 6.4.2022 ו- 13.4.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-043576 ו- 2022-01-048019, בהתאמה).

1.2.8 אסיפה כללית

ביום 12.4.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההחלטות הבאות: אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022; אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022; אישור הגדלת ההון הרשום של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13.4.2022 (אסמכתאות מס' 2022-01-027073 ו- 2022-01-047971, בהתאמה).

1.2.9 התקשרות להב אנרגיה ירוקה במערכת הסכמית עם חברת מפעת – חברה הפועלת בתחום איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון.

ביום 27.4.2022, הודיעה החברה כי להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית המצויה בבעלותה המלאה של החברה, התקשרה במערכת הסכמית אשר במרכזה הסכמים עם בעלי מניות חברת מפעת 1965 (1987), שמכוחם עשויה להב אנרגיה להפוך לבעלת השליטה במפעל. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27.4.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-051433).

1.2.10 חלוקת דיבידנד בדלק ישראל

ביום 22.05.2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח.

1.2.11 פקיעת אופציה לרכישת מניות סילבר קסטל אחזקות בע"מ

ביום 24 הודיעה החברה כי האופציה אותה קיבלה ללא תמורה מחברת China-Israel Biological Technology Co., Ltd, לרכישת מניות רגילות ללא ערך נקוב של סילבר קסטל אחזקות בע"מ, פקעה ביום 24.5.2022 לאחר שהחברה החליטה שלא לממשה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מהימים 22.11.2020, 6.12.2020 ו- 24.05.2022 (אסמכתאות מס' 2020-01-125304, 2020-01-132597 ו- 2022-01-063709, בהתאמה)

1.2.12 שינוי החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לשינוי בהחזקות מר אבי לוי (יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה), ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 1.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-052750).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 31.3.2021, 31.3.2021 ו-31.12.2021 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	31 במרץ 2021	31 במרץ 2022	נכסים:
נובע בעיקר מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן ארוך	53,383	77,258	91,785	מזומנים ושווי מזומנים
נובע בעיקר מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן ארוך	50,703	-	61,681	פקדונות בנקאיים
-	1,845	-	1,397	לקוחות והכנסות לקבל
-	2,314	2,458	2,886	חייבים ויתרות חובה
-	2,741	2,768	2,743	מזומנים מוגבלים
נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.	10,285	3,790	15,415	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	810,099	738,422	822,907	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	74,544	77,627	74,621	נדל"ן להשקעה
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	47,514	50,019	46,813	רכוש קבוע
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	18,781	15,541	18,356	נכסי זכות שימוש
נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.	352	157	468	נכס מס נדחה
	1,072,561	968,040	1,139,072	סה"כ

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	31 במרץ 2021	31 במרץ 2022	התחייבויות
-	-	41,370	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
נובע מלקיחת הלוואה חדשה לזמן ארוך במהלך הרבעון הראשון של 2022.	6,824	3,217	25,007	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.	3,251	3,281	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
נובע מחובות שוטפים בעיקר באנרגיה.	341	295	398	ספקים ונותני שירותים
נובע בעיקר מתשלום הריבית של אג"ח ב'.	4,963	2,966	3,581	זכאים ויתרות זכות
נובע מתשלומי דמי שכירות בתקופה.	1,948	2,038	1,763	התחייבויות בגין חכירה
	197	472	149	צדדים קשורים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	54,496	54,363	38,366	אגרות חוב
השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.	181,067	148,232	231,835	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	33,183	45,331	33,217	הלוואה לזמן ארוך מאחר
-	8,548	8,238	8,525	התחייבות מיסים נדחים
נובע מהפחתה שוטפת	17,619	14,190	17,261	התחייבויות בגין חכירה

לתקופה.				
-	312,437	323,993	376,314	סה"כ
-	253,570	253,560	253,570	הון מניות רגילות
נובע מקרן הון בגין הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות.	260,835	234,415	259,424	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(64,673)	(23,080)	(64,393)	קרן תרגום של פעילות חוץ
-	5	8	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
ראו הסברים ברווח והפסד.	309,640	178,428	313,394	יתרת רווח
-	759,377	643,331	762,000	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	747	716	758	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	760,124	644,047	762,758	סה"כ הון
-	1,072,561	968,040	1,139,072	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 31 במרץ 2021 ו-31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול רבעון שהסתיים ביום 31.3.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
-	4,980	1,193	1,164	הכנסות מדמי שכירות
-	10,265	1,987	1,658	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	177,054	13,044	7,762	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מרווח הזדמנותי בעסקת דלק בשנה קודמת.	13,949	13,949	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
ברבעון הראשון לשנת 2022 לא בוצעו שערוכים של נכסי נדל"ן להשקעה.	4,873	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
בשנת 2021 מכרה החברה את כל ניירות הערך שהיו	910	-	-	הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים

ברשותה.				
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.	8,708	1,981	2,329	הכנסות מימון אחרות
-	23	-	-	הכנסות אחרות
-	220,762	32,154	12,913	סה"כ הכנסות
-	(1,065)	(273)	(243)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
-	(7,654)	(1,766)	(1,854)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	[1,209]	(2,600)	(138)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(10,442)	-	(137)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות
-	-	(251)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(13,353)	(2,855)	(3,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(2,357)	(589)	(589)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
-	(215)	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.	(11,160)	(3,208)	(3,099)	הוצאות מימון אחרות
-	(47,455)	(11,542)	(9,114)	סה"כ הוצאות
-	173,307	20,612	3,799	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(1,181)	271	(34)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
-	172,126	20,883	3,765	רווח נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
--------------	--------------	--	--	--

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022		
49,102	11,827	13,903	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
49,102	11,827	13,903	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
15,950	4,024	4,903	משתנות (**)	
15,950	4,024	4,903	סך הכל עלויות מיוחסות	
33,152	7,803	9,000		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 1,057 אלפי ש"ח.

(ב) תחום האנרגיה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022		
11,223	2,179	1,856	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,223	2,179	1,856	סך הכל	
3,241	721	726	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,241	721	726	סך הכל עלויות מיוחסות	
7,982	1,457	1,130		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			
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022		
1,511,736	258,714	479,296	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
1,511,736	258,714	479,296	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,401,437	239,703	454,075	משתנות (**)	
1,401,437	239,703	454,075	סך הכל עלויות מיוחסות	

רווח גולמי	25,221	19,011	110,299
------------	--------	--------	---------

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2021 אינם כוללים הוצאות הפעלה.

1.6 נזילות

1.6.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
53,383	77,258	91,785

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,743 אלפי ש"ח ליום 31.3.2022, סך של כ- 2,768 אלפי ש"ח ליום 31.3.2021 וסך של כ- 2,741 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021.
(**) לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 61,681 אלפי ש"ח ליום 31.3.2022, סך של כ- 0 אלפי ש"ח ליום 31.3.2021 וסך של 50,703 אלפי ש"ח ליום 31.12.21.

1.6.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
נובע העיקר מקבלת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח מחברת דלק ישראל ברבעון הרביעי של שנת 2021.	45,622	(5,049)	(4,260)	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה בשנה קודמת.	(132,262)	(57,846)	(18,271)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, בשנה קודמת. ביחס לשנת 2022, נובע מהגדלת הלוואה בנקאית בחברת להב אל אר.	121,987	121,311	60,966	פעילות מימון

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.3.2022, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ- 91,785 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,743 אלפי ש"ח ופיקדונות בנקאיים בסך של 61,681 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה בכל אחד מתחומי פעילותיה, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

1.8 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.

1.8.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)

מאוחז מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחז	
106,989	15,204	91,785	מזומנים ושווי מזומנים
61,681	-	61,681	פקדונות בנקאיים
3,252	1,855	1,397	לקוחות והכנסות לקבל
10,575	7,689	2,886	חייבים ויתרות חובה
182,497	24,748	157,749	סה"כ נכסים שוטפים
2,990	247	2,743	מזומנים מוגבלים
18,630	3,215	15,415	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
439,314	(383,593)	822,907	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו-"דלק ישראל"
771,276	696,655	74,621	נדל"ן להשקעה
49,320	2,507	46,813	רכוש קבוע
427	-	427	נכס מס נדחה
19,634	1,278	18,356	נכסי זכות שימוש
1,301,632	320,309	981,323	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,484,129	345,057	1,139,072	סה"כ נכסים
1,500	1,500	-	הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי
34,135	9,128	25,007	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	-	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,471	1,073	398	ספקים ונותני שירותים
8,062	4,481	3,581	זכאים ויתרות זכות
1,888	125	1,763	התחייבויות בגין חכירה
63,268	16,307	46,961	סה"כ התחייבויות שוטפות
149	-	149	צדדים קשורים
38,366	-	38,366	אגרות חוב

529,082	297,247	231,835	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
33,217	-	33,217	הלוואה לזמן ארוך מאחר
39,553	31,028	8,525	התחייבויות מיסים נדחים
18,494	1,233	17,261	התחייבויות בגין חכירה
658,861	329,508	329,353	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
762,000	-	762,000	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(758)	758	זכויות שאינן מקנות שליטה
762,000	(758)	762,758	סה"כ הון
1,484,129	345,057	1,139,072	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)

מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
13,903	12,739	1,164	הכנסות שכירות
1,856	198	1,658	הכנסות מאנרגיה סולארית
4,319	(3,443)	7,762	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
126	(2,203)	2,329	הכנסות מימון
81	81	-	הכנסות אחרות
20,285	7,372	12,913	סה"כ הכנסות
(3,255)	(201)	(3,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
(589)	-	(589)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(4,724)	(1,625)	(3,099)	הוצאות מימון אחרות

(1,957)	(103)	(1,854)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(4,003)	(3,760)	(243)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(900)	(900)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
-	138	(138)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
(40)	(40)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(137)	-	(137)	עלויות רכישה חד פעמיות
(15,605)	(6,491)	(9,114)	סה"כ הוצאות ועלויות
4,680	881	3,799	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(926)	(892)	(34)	מיסים על הכנסה
3,754	(11)	3,765	רווח הפסד לתקופה
-	11	(11)	חלק המיעוט ברווח
3,754	-	3,754	רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.3.2022

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

652,511	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
<u>168,670</u>	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים שחירים
<u>483,841</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
440,834	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
771,276	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
<u>49,340</u>	רכוש קבוע
<u>1,261,430</u>	נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
38%	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.3.2022

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

151,355	חלקה של החברה	212,247	סה"כ מ"ר
144,139	חלקה של החברה	203,295	סה"כ מושכר
95.57%	-	95.78%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.3.2022

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח):

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

שווי נכסים מושכרים	בניכוי שטח שלא מושכר	שווי חלקנו	
768,636	2,640	771,246	שווי
48,329	-	48,329	הכנסות
6.29%	-	6.27%	CAP RATE

1.8.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות אשר ביצוען 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.

שכ"ד שנתו באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	מחיר באלפי אירו	סוף תקופת שכירות	שיעור אחזקה של החברה	שטח בנוי מ"ר	גודל שטח מ"ר	סוג
1,200	8.27%	14,500	31.12.2036	90%	*14,500	36,000	מסחר
1,050	9.16%	11,500	30.9.2028	75%	7,286	43,500	ממשלה
250	8% - 9.68%	3,090	עד שנת 2036	75%	7,611	18,400	מסחרי**
410	7.4%	5,500	31.10.2031	75%	4,953	14,200	מסחרי
220	7.39%	3,000	31.10.2034	75%	1,308	10,850	מסחרי
2,300	6.385%	36,000	2032	75%	17,876	80,417	פורטפוליו מסחרי
190	8.25%	2,400	30.6.2040	100%	2,368	7,222	מסחרי
5,370		72,900	-	-	48,291	192,189	סה"כ

* המדובר בפרויקט הכולל גם בניה של הנכס, עלות הבניה מתומחרת במחיר הנכס.
** נחתם הסכם מחייב מותלה.

1.9 תכניות רכישה של ניירות ערך

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

1.10 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

1.11 סימני אזהרה

- 1.11.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31.3.2022, יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ- 153 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי. כמו כן, יצוין כי לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.3.2022.
- 1.11.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 30.5.2022 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.11.4 להלן.
- 1.11.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.
- 1.11.4 כאמור לעיל, 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:
- 1.11.4.1 יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, עומדת על סך של כ-128 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ-16 מיליון ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.
- 1.11.4.2 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 התחייבות והכנסות במטבע אירו.

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

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה 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 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

2.6 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 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

חווה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 30.05.2022

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)	55,084,250
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020.
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	472 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	54,557 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	57.3 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)
<p>הון עצמי מינימלי</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p> <p>NOI מתואם מינימלי</p> <p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.</p> <p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	אמות מידה פיננסיות
<p>"חוב מהותי" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
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 31.3.2022 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2022
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 31.3.2022 ו- 31.12.2021 הסתכם לכ - 762 מיליון ש"ח וכ- 759 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.3.2022 ו- 31.12.2021 הסתכם לכ - 66.9% ו- 70.80% בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	ה-NOI לימים 31.3.2022 ו- 31.12.2021 הסתכם לכ- 143 מיליון ש"ח ו- 151 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)

31 במרץ, 2022

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה
4-5	תמצית דוח ביניים מאוחד על המצב הכספי
6-7	תמצית דוח ביניים מאוחד על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-10	תמצית דוח ביניים מאוחד על השינויים בהון
11-12	תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים
13-22	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 331 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
30 במאי, 2022

30 במאי, 2022

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 30 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו- Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 במאי 2022 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
53,383	77,258	91,785	נכסים שוטפים
50,703	-	61,681	מזומנים ושווי מזומנים
1,845	-	1,397	פקדונות בנקאיים
2,314	2,458	2,886	לקוחות והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה
108,245	79,716	157,749	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,741	2,768	2,743	מזומנים מוגבלים
10,285	3,790	15,415	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
810,099	738,422	822,907	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באור 4)
74,544	77,627	74,621	נדלי"ן להשקעה
47,514	50,019	46,813	רכוש קבוע
352	157	468	נכס מס נדחה
18,781	15,541	18,356	נכסי זכות שימוש
964,316	888,324	981,323	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,072,561	968,040	1,139,072	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
-	41,370	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
6,824	3,217	25,007	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,251	3,281	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
341	295	398	ספקים ונותני שירותים
4,963	2,966	3,581	זכאים ויתרות זכות
1,948	2,038	1,763	התחייבויות בגין חכירה
17,327	53,167	46,961	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
197	472	149	צדדים קשורים
54,496	54,363	38,366	אגרות חוב
181,067	148,232	231,835	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
33,183	45,331	33,217	הלוואה לזמן ארוך מאחר
8,548	8,238	8,525	התחייבויות מיסים נדחים
17,619	14,190	17,261	התחייבויות בגין חכירה
295,110	270,826	329,353	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
312,437	323,993	376,314	סה"כ התחייבויות
			הון
253,570	253,560	253,570	הון מניות
260,835	234,415	259,424	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(64,673)	(23,080)	(64,393)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
5	8	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
309,640	178,428	313,394	יתרת רווח
759,377	643,331	762,000	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
747	716	758	זכויות שאינן מקנות שליטה
760,124	644,047	762,758	סה"כ הון
1,072,561	968,040	1,139,072	סה"כ התחייבויות והון
			30 במאי, 2022
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חנה זמיר טואף סמנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

הכנסות

4,980	1,193	1,164	הכנסות מדמי שכירות
10,265	1,987	1,658	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
177,054	13,044	7,762	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,949	13,949	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,873	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
910	-	-	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
8,708	1,981	2,329	הכנסות מימון אחרות
23	-	-	הכנסות אחרות
220,762	32,154	12,913	סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות

(1,065)	(273)	(243)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,654)	(1,766)	(1,854)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(1,209)	(2,600)	(138)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,442)	-	(137)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות
-	(251)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(13,353)	(2,855)	(3,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,357)	(589)	(589)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(215)	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(11,160)	(3,208)	(3,099)	הוצאות מימון אחרות
(47,455)	(11,542)	(9,114)	סה"כ הוצאות ועלויות
173,307	20,612	3,799	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,181)	271	(34)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,126	20,883	3,765	רווח נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
(מבוקר)	אלפי ש"ח		
172,126	20,883	3,765	רווח נקי לתקופה - מועבר
			פריטי רווח (הפסד) כולל שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח או הפסד:
(43,597)	(2,558)	276	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(594)	(40)	4	מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
-	358	(2,000)	חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
			של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממש
(44,191)	(2,240)	(1,720)	סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה
127,935	18,643	2,045	סה"כ רווח כולל לתקופה
			רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
172,095	20,883	3,754	בעלים של החברה
31	-	11	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
172,126	20,883	3,765	סך הכל רווח נקי לתקופה
			רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
127,904	18,643	2,034	בעלים של החברה
31	-	11	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
127,935	18,643	2,045	סך הכל רווח כולל לתקופה
0.728	0.089	0.016	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.718	0.089	0.016	רווח מדולל למניה (בש"ח)
236,286	234,116	237,015	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
239,595	234,116	241,312	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות		
760,124	747	759,377	309,640	5	(64,673)	260,835	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
3,765	11	3,754	3,754	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(1,720)	-	(1,720)	-	-	280	(2,000)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
2,045	11	2,034	3,754	-	280	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
589	-	589	-	-	-	589	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>762,758</u>	<u>758</u>	<u>762,000</u>	<u>313,394</u>	<u>5</u>	<u>(64,393)</u>	<u>259,424</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

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

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

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

מיוחס לבעלים של החברה								
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	אלפי ש"ח			פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
172,126	31	172,095	172,095	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(44,191)	-	(44,191)	-	-	(44,191)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
127,935	31	127,904	172,095	-	(44,191)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
32	-	32	-	(3)	-	17	18	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(2)	-	2	-	פירעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	חלוקת דיבדנד
24,700	-	24,700	-	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית למוסדיים
25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-	תקבולים על חשבון מניות
2,357	-	2,357	-	-	-	2,357	-	תשלומים מבוססי מניות
24,832	-	24,832	-	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות
760,124	747	759,377	309,640	5	(64,673)	260,835	253,570	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
172,126	20,883	3,765	רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(167,121)	(10,444)	(7,624)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
60,000	-	-	דיבנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,949)	(13,949)	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,357	589	589	תשלומים מבוססי מניות
1,181	(271)	34	מיסים על ההכנסה
(5,967)	(665)	(345)	הכנסות מימון אחרות, נטו
(4,873)	251	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(910)	-	-	רווח הון מימוש נכסים פיננסיים
6,576	1,628	1,680	פחת והפחתות
(122,706)	(22,861)	(5,666)	
(841)	(57)	(177)	מיסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,273)	(3,269)	(2,062)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(1,684)	255	(120)	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(2,957)	(3,014)	(2,182)	
45,622	(5,049)	(4,260)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(81,924)	(75,000)	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,814	8,103	422	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,848)	(165)	(3,463)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,382	8,862	1,420	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,878)	798	(10,963)	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
(19,992)	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
20,902	-	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
(251)	(251)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(7,467)	(193)	(5,687)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(132,262)	(57,846)	(18,271)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

97,740	55,623	185,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(20,497)	(15,792)	(116,909)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,532	49,532	-	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
25,000	-	-	תקבולים על חשבון מניות
(20,000)	-	-	חלוקת דיבידנד
(11,899)	(3,408)	-	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
-	39,110	-	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,310)	(514)	(697)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
(3,269)	(3,240)	(3,240)	פירעון אגרות חוב
-	-	(3,805)	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,788	-	617	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(98)	-	-	החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ריבית ששולמה

נספח ב' - פעילות מהותית שאינה במזומן

המרת אגרות חוב להמרה

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה 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 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

בהמשך לאמור בבאור 1 (ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח על המצב הכספי ביניים, צומצו או הוסרו מרבית ההגבלות והצעדים הנוספים שהוטלו בישראל ובגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 בתגובה להתשפטות המגיפה. יחד עם זאת, מגיפת הקורונה והשפעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

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

ד. השפעת המלחמה באוקראינה

במהלך שנת 2021, רוסיה תגברה את כוחותיה הצבאיים בגבול אוקראינה, על רקע מתיחות בין שתי המדינות. בחודש פברואר 2022, הצבא הרוסי פלש לאוקראינה ולמועד פרסום דוח זה, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות בשטחה של אוקראינה, המובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילת הלחימה, מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה בצמיחה.

יצוין, כי החברה אינה חשופה באופן מהותי בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו השלכות שונות גם על פעילותה של החברה, אשר למועד הדוח טרם ידועות.

נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיומה, ואת ההשפעה שלה על המשק הישראלי והגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים. התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל-IAS37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות ש על החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד להלן – (התיקון). התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזה (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות (ראה גם 4 להלן).
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.

המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 27, בדבר מגזרי פעילות עסקיים בדוחות הכספיים השנתיים.

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

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, (בלתי מבוקר):					
2,822	(492,233)	474,400	13,903	4,896	1,856
1,422	(8,283)	3,600	5,818	847	(560)
(3,127)					
(2,120)					
7,624	-	3,220	3,319	1,099	(14)
<u>3,799</u>					

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
3,180	(271,104)	258,714	13,391	2,179	הכנסות המגזר
14,757	(10,835)	21,894	4,364	(666)	רווחי (הפסדי) המגזר
(2,831)					הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(1,758)					הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
10,444	-	7,945	2,360	139	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
20,612					רווח לפני מיסים על ההכנסה

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת	
15,245	(1,556,534)	1,498,314	48,944	13,299	11,222	הכנסות המגזר
26,535	(*) (191,658)	60,866	(*) 89,357	67,228	742	רווחי (הפסדי) המגזר
(13,697)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(6,675)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
23						הכנסות אחרות
167,121	-	36,005	(*) 76,966	(*) 53,864	286	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
173,307						רווח לפני מיסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש.

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 ושל חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ, חברה מהותיות בשליטה משותפת (40%), ואת הדוחות הכספיים של החברה הכלולה (50%) Längen ושל חברת חברות (100%) Malone, המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. המידע הפיננסי המתומצת על המצב הכספי של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ג) להלן מבוסס על שער החליפין של האירו לסוף התקופה הרלוונטית.
3. המידע הפיננסי המתומצת על תוצאות הפעילות של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ד) להלן מבוסס על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
4. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 31 במרץ 2022 הינו 3.5235 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %

0.1	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
(0.8)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021
(10.76)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,133	1,266	1,143	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
679,671	614,717	688,132	
680,804	615,983	689,275	
129,295	122,439	133,632	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
810,099	738,422	822,907	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
563,581	563,581	680,804	יתרת פתיחה
44,424	37,500	-	השקעות במהלך התקופה
(9,814)	(8,103)	(422)	החזרי השקעה במהלך התקופה
(60,000)	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
167,121	10,444	7,624	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,949	13,949	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(2,000)	חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של
(38,457)	(1,388)	3,269	חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
			הפרשי שער שנזקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
680,804	615,983	689,275	יתרת סגירה

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

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

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

ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,387,000	1,400,000	1,867,000	1,477,000	40%	דלק ישראל
260,115	467,114	1,305,014	22,139	40%	דלק נכסים

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

עסקאות משותפות

1,352,000	1,189,000	1,805,000	1,292,000	40%	דלק ישראל
130,755	471,507	1,160,863	38,575	40%	דלק נכסים

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,000	(5,000)	6,000	1,186,000	דלק ישראל
2,748	-	2,748	12,240	דלק נכסים

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

עסקאות משותפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

עסקאות משותפות

94,000	-	94,000	3,821,000	דלק ישראל
126,997	-	126,997	32,841	דלק נכסים

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

(ו) השלמת עסקת המסגר

בהמשך לאמור בביאור 10(3)ז' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם עסקת המסגר ביום 28 בפברואר 2022 עם מסירת החזקה במקרקעין לדלק נכסים ולאזורים מהמוכר, שולמה על ידי דלק נכסים ועל ידי אזורים יתרת התמורה בגין העסקה בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדן (חלקה של דלק נכסים - 136.5 מיליוני ש"ח).

על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר מעל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד הדוח הכספי. בגין השימוש במבנה כאמור, ישולמו לדלק נכסים ולאזורים החל ממועד המסירה בחלקים שווים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים. בכונות דלק נכסים ואזורים לפעול יחד להשבת המקרקעין בדרך של אישור תביע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של של לפחות כ- 50 אלף מ"ר.

ביום 28 בפברואר 2022 נטלו דלק נכסים ואזורים הלוואה בסך של 267 מיליוני ש"ח שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של פרוט 0.25%.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות וחייבים לזמן ארוך, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ			
2021		2021	2022	2021	2022
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	שווי שוק	ערך בספרים	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
63,154	59,022	62,944	57,949	58,051	55,029

אגרות חוב סדרה ב'

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

(2) היררכיית שווי הוגן

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

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

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

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 4 בינואר 2022, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 115 מיליון ש"ח בהלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, כאשר הלוואה הקודמת נפרעה במלואה ותנאיה הוחלפו בתנאי הלוואה החדשה.

להלן עיקרי תנאי הלוואה החדשה:

הלוואה החדשה הועמדה עבור החברה על ידי הבנק לתקופה של 120 חודשים ("תקופת הלוואה"), בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.65%, כאשר קרן הלוואה החדשה והריבית ייפרעו לאורך תקופת הלוואה, באופן רבעוני שוטף.

כנגד קבלת הלוואה החדשה ולצורך הבטחת פירעונה, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.

כתנאי להעמדת הלוואה החדשה, התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5. בעניין זה, המונח "יחס כיסוי החוב", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:

(i) הסכום המצטבר של: (א) היתרה הבלתי מסולקת בגין הלוואה החדשה, כאשר סכום זה מחולק בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, ו-(ב) החוב הפיננסי נטו של דלק ישראל.

(ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של החברה על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

2. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1. המונח "יחס שירות החוב", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:

(i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור החזקה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;

(ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", משמעו - הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין הלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

2. לאחר תאריך הדוח, ביום 12 באפריל 2022, הגדילה החברה את ההון הרשום מ - 250 מיליון ש"ח המחולקים ל - 250 מיליון מניות רגילות של החברה ל - 270 מיליון ש"ח המחולקים ל - 270 מיליון מניות רגילות של החברה.

3. לאחר תאריך הדוח, ביום 27 באפריל 2022, להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית המצויה בבעלותה המלאה של החברה התקשרה במערכת הסכמית אשר במרכזה הסכמים עם בעלי מניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ועם מפעת, שמכוחם עתידה להב אנרגיה, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים שונים, להחזיק ב- 65% מהונה המונפק של מפעת ולהפוך לבעלת השליטה בה וזאת בתמורה לסך של כ - 64 מיליון ש"ח שתשלם להב אנרגיה עבור רכישת המניות ממפעת, כשבאותו מועד מפעת עתידה לרכוש פעילות בתחומי האשפה ("רכישת פעילות מצדרי") וכן לקבל אופציה לרכישת חברה שהנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של מקרקעי תחנת המעבר (כהגדרתה להלן). להלן פרטים אודות מפעת וההתקשרויות כאמור.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

3. (המשך)

פרטים אודות מפעל

מפעל הינה חברה פרטית המצויה, נכון למועד זה, בבעלותם של שלושה בעלי מניות אשר אינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה. תחומי פעילותה העיקריים של מפעל, הינם כדלקמן:

א. **תחום איסוף ופינוי פסולות** - מפעל מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולות ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון. לצורך אספקת שירותי האיסוף כאמור, מפעלה מפעל צי של כ- 150 רכבים (משאיות, טנדרים ורכבים פרטיים).

ב. **תחום הפעלת תחנות מעבר** - מפעל פועלת בתחום השינוע, הטיפול, המיון וההטמנה של פסולת עירונית, תעשייתית ובניין, כאשר עיקר פעילותה בתחום זה הינו הפעלת תחנת מעבר מרכזית באזור השרון ("תחנת המעבר").

הסכמי רכישת מניות והסכם בעלי מניות

יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות שנחתם עם אחד מבעלי מניות מפעל (אשר עתיד להיוותר בעל מניות בה גם לאחר השלמת הסכם רכישת המניות כאמור, ככל שיושלם), ניתנה לבעל המניות כאמור אופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעל (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעל), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר למניה שישקף שווי כולל למפעל של 100 מיליון ש"ח, בדילול מלא, והכל בניכוי הסך הכולל של כל דיבידנד שהוכרז ושולם לאותו בעל מניות בגין מניות האופציה כאמור במהלך התקופה דלעיל.

בנוסף, במקביל לחתימת הסכמי רכישת המניות, חתמו להב אנרגיה ובעלי מניות מפעל (למעט בעל המניות היוצא), על הסכם בעלי מניות אשר מגדיר את מערכת היחסים בניהם כבעלי מניות מפעל לאחר הפיכתה של להב אנרגיה לבעלת שליטה בחברה.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו בעלי המניות (לרבות להב אנרגיה) להזרים הלוואות בעלים למפעל, כאשר חלקה של להב אנרגיה בהלוואות הבעלים כאמור עומד על סך של כ- 50 מיליון ש"ח. יצוין כי מימון תמורת הרכישה והלוואות בעלים להב אנרגיה עתיד להתבצע באמצעות הלוואות בעלים שתועמד ללהב אנרגיה על ידי להב, כאשר להב אנרגיה עתידה לפעול לקבלת מימון בנקאי אשר ישמש גם הוא למימון האמור לעיל, בהיקף אשר למועד זה טרם נקבע.

הסכמים נוספים

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם (וכפי שמפורט להלן – בכפוף להשלמתם), חתמו מפעל וחברת מצדר בע"מ על הסכם לרכישת מלוא זכויותיה של מצדר בפעילות המשאיות שלה, הכוללת את כלל ההסכמים של מצדר לאיסוף פסולת וכן את צי המשאיות שלה (כ- 50 משאיות וטנדרים) ללא כל חובות כספיים, וזאת בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, ובכפוף לקיומם של תנאים מתלים שנקבעו בהסכם.

נוסף על כך, באותו מועד חתמה מפעל עם צד שלישי (הקשור לאחד מבעלי המניות של מצדר) על הסכם במסגרתו ניתנה לה אופציה לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה אשר הנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של המקרקעין עליהם ממוקמת תחנת המעבר (כהגדרתה לעיל), בתמורה לסכום כולל של עד כ- 51 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה).

תנאים מתלים

תוקפם של כל ההסכמים לעיל (ביחד: "**ההסכמים**"), דהיינו – הסכמי רכישת המניות, הסכם בעלי המניות, הסכם מצדר, מותנה, בין היתר, בהשלמת יתר ההסכמים, וזאת למעט הסכם רכישת המניות שנחתם עם בעל המניות היוצא, אשר הוא עצמו אינו כפוף ומותנה בהשלמת יתר ההסכמים (אך מותנה בתנאים מתלים אחרים כמפורט להלן), וכן הסכם האופציה אשר מותנה רק בהשלמת הסכם רכישת המניות מבעל המניות היוצא (בנוסף לתנאים מתלים אחרים כמפורט להלן). כמו כן, השלמת ההסכמים מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים שונים כגון אישור רשות התחרות ואישורים נוספים של צדדים שלישיים (ובניהם בנקים), כאשר בנוסף, כל ההסכמים למעט הסכם רכישת המניות עם בעל המניות היוצא, מותנים גם בהסדרת הליכים משפטיים אשר מתנהלים כנגד מפעל, לשביעות רצונה של להב אנרגיה. להב אנרגיה רשאית לוותר על התקיימותם של חלק מן התנאים המתלים לפי שיקול דעתה.

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיימו התנאים המתלים והעסקה טרם הושלמה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

4. בהמשך לאמור בבאור 18(7) לדוחות הכספיים המאוחדים האופציה אותה קיבלה החברה ללא תמורה מחברת China-Israel Biological Technology Co. Ltd, לרכישת מניות רגילות ללא ערך נקוב של סילבר קסטל אחזקות בע"מ פקעה ביום 24 במאי 2022.
5. ביום 22 במאי 2022, אישר דריקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבדנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח.

להב אל.אר. רילאסטטיט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ, 2022

לכבוד :

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

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד ביניים לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 331 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין 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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
30 במאי, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

27,361	56,965	87,609
50,004	-	50,019
1,047	1,241	1,112

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנקאיים
חייבים ויתרות חובה

78,412	58,206	138,740
--------	--------	----------------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,637	1,668	1,637
1,326	1,303	1,330
889,229	805,240	896,710
4,560	224	4,500
708	34	1,069
7	-	12

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

897,467	808,469	905,258
---------	---------	----------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

975,879	866,675	1,043,998
---------	---------	------------------

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
1,500	1,500	19,625
3,251	3,281	16,212
4,129	2,294	2,545
160	250	161
9,040	7,325	38,543
54,496	54,363	38,366
115,351	116,325	167,481
33,183	45,331	33,217
4,432	-	4,391
207,462	216,019	243,455
216,502	223,344	281,998
253,570	253,560	253,570
260,835	234,415	259,424
(64,673)	(23,080)	(64,393)
5	8	5
309,640	178,428	313,394
759,377	643,331	762,000
975,879	866,675	1,043,998

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 הלוואה לזמן ארוך מאחר
 התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
 קרן תרגום של פעילות חוץ
 רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
 יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

שלמה פדידה
 סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
 מנכ"ל

אבי לוי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 במאי, 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(13,697)	(3,090)	(3,127)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,349	13,949	-	הכנסות אחרות, נטו
(348)	11,859	(3,127)	רווח (הפסד) תפעולי
15,455	3,668	3,554	הכנסות מימון
(7,430)	(1,773)	(2,182)	הוצאות מימון
8,025	1,895	1,372	הכנסות מימון, נטו
7,677	12,754	(1,755)	רווח (הפסד) לאחר מימון
164,490	8,137	5,504	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
172,167	20,891	3,749	רווח לפני מיסים על הכנסה
(72)	(8)	5	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,095	20,883	3,754	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח הפסד:
(44,191)	(2,240)	(1,720)	הפסד כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
127,904	18,643	2,034	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

172,095	20,883	3,754	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
199	77	27	פחת והפחתות
(163,890)	(8,137)	(5,504)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(13,949)	(13,949)	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
60,000	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,357	589	589	תשלומים מבוססי מניות
(13,378)	(2,526)	(1,734)	הכנסות מימון אחרות, נטו
(910)	-	-	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
72	8	(5)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(129,499)	(23,938)	(6,627)	
175	(152)	(3)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(310)	(2,939)	(2,408)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(135)	(3,091)	(2,411)	
42,461	(6,146)	(5,284)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(75,000)	(75,000)	-	תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(725)	(3)	(388)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(19,992)	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
20,902	-	-	תמורה מימוש ניירות ערך סחירים
(49,973)	-	-	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
40,515	5,043	1,998	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(33,639)	(165)	(2,131)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(117,912)	(70,125)	(521)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

49,532	49,532	-	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
25,000	-	-	תקבולים על חשבון מניות
(20,000)	-	-	חלוקת דיבדנד
(11,899)	(3,408)	-	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
(260)	(260)	-	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(470)	(80)	(87)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(3,269)	(3,240)	(3,240)	פירעון אגרות חוב
24,663	24,500	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(25,307)	-	(144)	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,200	55,200	185,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(1,500)	(375)	(115,575)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>91,690</u>	<u>121,869</u>	<u>65,954</u>	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

16,239	45,598	60,149	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
(267)	(22)	99	השפעת תנודות בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>11,389</u>	<u>11,389</u>	<u>27,361</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>27,361</u>	<u>56,965</u>	<u>87,609</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

6,248	2,004	1,546	ריבית ששולמה במזומן
			נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
32	15	-	המרת אגרות חוב להמרה
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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022 (להלן "הדוחות המאוחדים").

לעניין משבר מגפת הקורונה והשפעת המלחמה באוקראינה, ראה באור 1 (ג) ו-1 (ד) 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 2021.

3. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

א. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים. התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחרי.

ב. תיקון ל IAS37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות ש על החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד להלן – (התיקון).

התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזים (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחרי. ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות
(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		שיעור ריבית %	
	2021	2022		
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח			
376	-	522	2.42%	הלוואות בש"ח: להב אנרגיה ירוקה
51,955	34,502	54,873	9%	הלוואות צמודות לאירו: Greenore Holdings SARL Malone Holdings SARL
40,849	58,592	39,775	12%-9.5%	
93,180	93,094	95,170		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		שיעור אחזקה %	
	2021	2022		
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח			
14,576	17,786	15,175	100%	Greenore Holdings SARL
49,946	41,105	50,521	100%	Malone Holdings SARL
36,387	37,138	35,295	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
100,909	96,029	100,991		

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
600,894	508,308	604,496	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,246	107,809	96,053	
695,140	616,117	700,549	

5. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה באורים 4 ו-6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2022

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
30 במאי, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,624	3,386	138	מזומנים ושווי מזומנים
446	86	463	חייבים ויתרות חובה
2,070	3,472	601	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,717	1,651	1,669	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,058	10,490	13,319	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,178	19,840	21,178	נדל"ן להשקעה
119	57	117	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,072	32,038	36,283	סה"כ נכסים לא שוטפים
37,142	35,510	36,884	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
496	439	504	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
12	24	39	ספקים ונותני שירותים
110	102	95	זכאים ויתרות זכות
618	565	638	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
11,605	14,975	11,288	הלוואה מהחברה האם
25	94	31	הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
9,214	8,155	9,078	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,278	1,032	1,295	התחייבויות מיסים נדחים
22,122	24,256	21,692	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
22,740	24,821	22,330	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
14,196	10,490	14,344	יתרת רווח
14,209	10,503	14,357	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
193	186	197	זכויות שאינן מקנות שליטה
14,402	10,689	14,554	סה"כ הון
37,142	35,510	36,884	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

30 במאי, 2022
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי אירו	
1,303 (279)	303 (69)	323 (68)	הכנסות עלות הכנסות
1,024	234	255	רווח גולמי
(99)	(17)	(17)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,274	(64)	-	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	2	הכנסות אחרות
2,199	153	240	רווח מפעולות רגילות
230 (1,390)	37 (356)	47 (337)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(1,160)	(319)	(290)	הוצאות מימון, נטו
2,538	(220)	224	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,577	(386)	174	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(236)	14	(22)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
3,341	(372)	152	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
3,334 7	(372) -	148 4	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
3,341	(372)	152	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה			הון מניות	
		סך הכל	יתרת רווח	אלפי אירו		
14,402	193	14,209	14,196	13		יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
152	4	148	148	-		רווח נקי וכולל לתקופה
14,554	197	14,357	14,344	13		יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
11,061	186	10,875	10,862	13		יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(372)	-	(372)	(372)	-		הפסד נקי וכולל לתקופה
10,689	186	10,503	10,490	13		יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
11,061	186	10,875	10,862	13		יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
3,341	7	3,334	3,334	-		רווח נקי וכולל לשנה
14,402	193	14,209	14,196	13		יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) נקי לתקופה
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
3,341	(372)	152	
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(2,538)	220	(224)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
236	(14)	22	מיסים על ההכנסה
1,035	269	206	הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,274)	64	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2,541)	539	4	
(5)	(1)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(8)	(7)	18	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
(416)	6	(15)	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(424)	(1)	3	
371	165	154	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(64)	(64)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
1,843	1,916	20	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,096	946	98	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,875	2,798	118	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
(72)	-	-	פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם
-	-	(1,080)	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,086	-	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,175)	-	(550)	פירעון הלוואות לחברה האם
1,600	108	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(510)	(134)	(128)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(2,071)	(26)	(1,758)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,175	2,937	(1,486)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
449	449	1,624	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,624	3,386	138	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
275	69	55	ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

א. Malone Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 10 באוגוסט 2010 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג.

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022 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

בהמשך לאמור בבאור 1 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח על המצב הכספי ביניים, צומצו או הוסרו מרבית ההגבלות והצעדים הנוספים שהוטלו בגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 בתגובה להתפשטות המגיפה. יחד עם זאת, מגיפת הקורונה והפשעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

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

באור 2 - 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 2021 (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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל IAS37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות ש על החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן: "התיקון").

התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזה (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
					ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
9,650	1,986	19,090	4,098	75%	(*) Around town
					ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
1,531	60	3,785	60	50%	Monchengladbach
7,335	2,659	15,745	3,683	75%	(*) Around town
					ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
9,706	1,949	17,940	5,097	75%	(*) Around town

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

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	באלפי אירו
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
171	171	480	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
61 (300)	61 (300)	60 285	Monchengladbach (*) Around town
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
1,926	1,926	1,133	(*) Around town

(*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדלין להשקעה.

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

(1) ליום 31 במרץ 2022 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 644 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 במרץ 2021 כ- 633 אלפי אירו וכ- 671 אלפי אירו בהתאמה).

(2) ליום 31 במרץ 2022 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 936 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 במרץ 2021 כ- 955 אלפי אירו וכ- 980 אלפי אירו בהתאמה).

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2022

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
30 במאי, 2022

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי אירו			
			נכסים שוטפים
867	1,013	934	מזומנים ושווי מזומנים
366	1,038	381	חייבים ויתרות חובה
1,233	2,051	1,315	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
478	-	466	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,141	25,835	26,141	נדל"ן להשקעה
26,619	25,835	26,607	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,852	27,886	27,922	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	465	372	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
37	35	51	ספקים ונותני שירותים
51	23	26	זכאים ויתרות זכות
460	523	449	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,987	14,008	13,918	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,079	8,194	8,195	הלוואה מבעלי מניות
1,139	949	1,155	התחייבויות מיסים נדחים
23,205	23,151	23,268	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,665	23,674	23,717	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,175	4,200	4,193	יתרת רווח
4,187	4,212	4,205	סה"כ הון
27,852	27,886	27,922	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director30 במאי, 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 31 במרץ		
	2021	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
1,308	327	327	הכנסות
(307)	(15)	(33)	עלות ההכנסות
1,001	312	294	רווח גולמי
(103)	(33)	(19)	הוצאות הנהלה וכלליות
(68)	(374)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4	(5)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
834	(100)	275	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(987)	(221)	(237)	הוצאות מימון
(153)	(321)	38	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(155)	38	(20)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(308)	(283)	18	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
18	18	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,205</u>	<u>4,193</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(283)	(283)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,212</u>	<u>4,200</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(308)	(308)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,187</u>	<u>4,175</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(308)	(283)	18	רווח (הפסד) נקי לתקופה
			התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
68	374	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
155	(38)	20	מיסים על הכנסה
96	24	24	הוצאות מימון אחרות
484	99	116	ריבית לבעלי מניות
803	459	160	
(9)	(6)	(4)	מיסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
5	(25)	(11)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
(485)	(679)	(3)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(480)	(704)	(14)	
6	(534)	160	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(500)	-	-	פרעון הלוואות לבעלי מניות
(186)	-	(93)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(686)	-	(93)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(680)	(534)	67	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
1,547	1,547	867	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
867	1,013	934	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
402	99	97	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.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").

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

דוחות כספיים אלה -

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

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

בהמשך לאמור בבאור 1(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח על המצב הכספי ביניים, צומצו או הוסרו מרבית ההגבלות והצעדים הנוספים שהוטלו בגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 בתגובה להתפשטות המגיפה. יחד עם זאת, מגיפת הקורונה והפשעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים****1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים**

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל IAS37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות ש על החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן: "התיקון").

התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזה (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מכשירים פיננסיים**מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

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

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2022

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 הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
			נכסים שוטפים
57	71	63	מזומנים ושווי מזומנים
1,029	859	1,189	לקוחות
54	100	79	חייבים ויתרות חובה
-	-	15	צד קשור
5	12	12	מסים לקבל
147	112	119	מלאי
<u>1,292</u>	<u>1,154</u>	<u>1,477</u>	
			נכסים לא שוטפים
34	39	35	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,274	914	1,325	נכסי זכות שימוש
4	86	4	השקעות והלוואות לחברות כלולות
22	33	22	נדל"ן להשקעה
417	649	425	רכוש קבוע, נטו
15	16	15	מוניטין
6	7	6	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
33	41	35	מסים נדחים
<u>1,805</u>	<u>1,785</u>	<u>1,867</u>	
<u>3,097</u>	<u>2,939</u>	<u>3,344</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	31 במרס		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
226	511	225	אשראי מתאגידים בנקאיים
423	352	555	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6	3	2	מסים לשלם
151	120	163	חלויות שוטפות בגין חכירה
383	394	455	זכאים ויתרות זכות
<u>1,189</u>	<u>1,380</u>	<u>1,400</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,150	750	1,202	התחייבות בגין חכירה
178	70	161	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	8	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
15	18	15	הפרשות והתחייבויות אחרות
2	4	2	מסים נדחים
<u>1,352</u>	<u>850</u>	<u>1,387</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
216	366	216	פרמיה על מניות
83	85	89	יתרת רווח
40	41	35	קרנות הון אחרות
555	708	556	
1	1	1	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
556	709	557	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,097</u>	<u>2,939</u>	<u>3,344</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוד סבן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	22 במאי, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	-------------------	-----------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום <u>31 בדצמבר</u>	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום <u>31 במרס</u>		
	2021	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
3,821	722	1,186	הכנסות ממכירות
3,084	563	1,006	עלות המכירות
737	159	180	רווח גולמי
488	106	129	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
70	20	17	הוצאות הנהלה וכלליות
1	1	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
1	-	-	הוצאות אחרות (הכנסות אחרות), נטו
179	34	34	רווח תפעולי
6	1	-	הכנסות מימון
60	14	25	הוצאות מימון
125	21	9	רווח לפני מסים על ההכנסה
31	5	3	מסים על ההכנסה
94	16	6	רווח נקי
			מיוחס ל:
94	16	6	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
94	16	6	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	31 במרס	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
94	16	6

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

-	1	(5)
-	1	(5)
94	17	1
94	17	1
-	-	-
94	17	1

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
 סה"כ רווח כולל
 מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות		
			בלתי מבוקר					
			מליוני ש"ח					
556	1	555	40	83	216	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)	
6	-	6	-	6	-	-	רווח נקי	
(5)	-	(5)	(5)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר	
1		1	(5)	6	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
557	1	556	35	89	216	216	יתרה ליום 31 במרס, 2022	

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות		
			בלתי מבוקר					
			מליוני ש"ח					
692	1	691	40	69	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	
16	-	16	-	16	-	-	רווח נקי	
1	-	1	1	-	-	-	רווח כולל אחר	
17	-	17	1	16	-	-	סה"כ רווח כולל	
709	1	708	41	85	366	216	יתרה ליום 31 במרס, 2021	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות מבוקר	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מליוני ש"ח							
687	1	686	40	64	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
94	-	94	-	94	-	-	רווח כולל
(150)	-	(150)	-	-	(150)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה (הפחתת הון)
(75)	-	(75)	-	(75)	-	-	נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול
556	1	555	40	83	216	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2021	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
94	16	6	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
149	69	96	רווח נקי
243	85	102	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(102)	(20)	(27)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
327	297	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1)	-	-	רכישת נכסים קבועים
359	-	-	יציאה מאיחוד של חברה (ג)
(1)	(2)	-	מזומנים שנגרעו עקב הפיצול (ד)
(5)	-	-	תמורה מצד קשור עקב הסבת הלוואות
7	2	2	מתן הלוואות מחברות כלולות, נטו
584	277	(25)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
			גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(150)	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(195)	(45)	(53)	דיבידנד והפחתת הון ששולם לבעלי מניות החברה
175	-	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
(196)	(142)	(16)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(433)	(133)	(2)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(799)	(320)	(71)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
28	42	6	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
29	29	57	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
57	71	63	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2021	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
			(א) <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			פחת והפחתות
232	56	72	גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1)	-	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו
2	-	1	שערוך התחייבות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
41	9	12	ירידת ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו
1	1	-	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו
1	-	-	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
(1)	(1)	-	מסים נדחים, נטו
-	1	(3)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1)	-	-	
274	66	82	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
			עליה בלקוחות
(199)	(27)	(160)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
27	(8)	(49)	ירידה (עליה) במלאי
(42)	(7)	28	עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
139	76	132	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(50)	(31)	63	
(125)	3	14	
149	69	96	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	
	31 במרס	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

			(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
			מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
			ריבית
			מסים על ההכנסה
			מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
			ריבית
			מסים על ההכנסה
			(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות
			הון חוזר, נטו
			נכסים קבועים
			חייבים לזמן ארוך
			התחייבויות לזמן ארוך
			תמורה נדחית
			סה"כ
			(ד) מזומנים שנגרעו עקב פיצול
			הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
			השקעות והלוואות לחברות כלולות
			נדל"ן להשקעה
			רכוש קבוע
			נכסי זכות שימוש
			מוניטין
			מסים נדחים
			יתרות חובה עם צד קשור
			נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול
			סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
15	11	15
30	60	-
619	-	111

(ה) פעילות מהותית שלא במזומן

רכישת נכסים קבועים באשראי

תמורה נדחית

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

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 שנקטו חלה ירידה בשנת 2020 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 העובדה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה הזאת.

במהלך חודש אוגוסט, 2021 הגיע לשיאו הגל הרביעי של התפרצות הנגיף בישראל אשר לא השפיע מהותית על תוצאותיה הכספיים של החברה, בשלהי חודש דצמבר 2021 ובחודש ינואר 2022 החל הגל החמישי אשר מאופיין בתחלואה גבוהה אשר הובילה לבידודים רבים ולפגיעה בפעילות העסקית במדינה. אף על פי כן ממשלת ישראל החליטה שלא להטיל מגבלות משמעותיות על המשק. במהלך חודש מרס, 2022 הגל החמישי דעך ומדיניות הבידודים הוקלה. משבר הקורונה השפיע לרעה על התוצאות הכספיות של החברה בשנת 2020 מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון והיתה ירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי, והירידה במחירי הנפט בעולם יצרה הפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של החברה במהלך החציון הראשון של 2020. במהלך שנת 2021 למשבר היתה השפעה שלילית (אך פחותה ביחס לשנת 2020) על תוצאות פעילות החברה. ההשלכה העיקרית היתה בסגר השלישי (בחודשים ינואר – פברואר 2021) שגרמה לקיטון בהיקף המכירות של החברה.

במהלך חודש ינואר 2022 בעקבות נגיף האומיקרון חלה הדבקה המונית בקורונה אך לא הוטל סגר והמשבר לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בוטלה חובת עטיית המסכות ובוטלו מגבלות הבידודים שהוטלו בגין חשיפה לחולה מאומת, כמו כן מורגשת היחלשות ודעיכת נגיף הקורונה.

כמו כן, החברה ממשיכה ותמשיך לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם נגיף הקורונה ולבחון את השלכותיו על פעילותה.

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, למעט האמור להלן:

ב. ישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון יושם למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבהם התיקון מיושם לראשונה.

ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון מוכרת כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שהוצגה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וצידוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה.

א. ביום 17 בפברואר, 2022 אישר דירקטוריון החברה את עדכון תנאי העסקתו של המנכ"ל וההסכם המקורי כדלקמן:

1. הגדרת רווח הבסיס לסכום של הפסד בסך כ- 5 מליון ש"ח.
 2. תיקון תוספת המימוש לאופציות לכ- 23.61 ש"ח.
להקצות למנכ"ל 181,578 מניות רגילות של החברה (כמות זו הינה לפני פיצול הון מניות החברה אשר ייכנס לתוקף בעת הנפקת מניות החברה בבורסה), המהוות במועד אשור הדוחות הכספיים כ-1.6% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לתוספת מימוש שתשולם במועד הקצאת המניות בסך של כ-44.05 ש"ח למניה ובסה"כ סך כולל של 8 מיליון ש"ח, על פי שווי לחברה של 500 מליון ש"ח (לפני הכסף). בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס, המניות יוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני). המניות יוקצו בהתאם לתכנית האופציות ולאחר חלוף 30 ימים לפחות ממועד הפקדתה אצל רשויות המס. מובהר כי החברה לא תידרש לקבלת אישורים נוספים של האורגנים של החברה לצורך הקצאת המניות. מובהר כי הקצאת המניות תבוצע בכפוף להשלמת רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה תוך 6 חודשים ממועד חתימת תוספת להסכם העסקה עם המנכ"ל ובכפוף לכך שבמועד הקצאת המניות המנכ"ל יכהן כמנכ"ל החברה. עוד הוסכם כי על המניות יחולו הוראות חסימה (הן על פי דין והן וולונטרית) כפי שיחולו על בעלי ענין בחברה במסגרת הנפקה עתידית מתוכננת.
- ב. בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים ליו"ר החברה אשר הינו בעל השליטה בחברת להב אל.אר שהינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לשם הענקת שירותי יו"ר פעיל באמצעות חברה בשליטתו בהיקף של 50% משרה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022.
- ג. בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים לחברת ב.ג.מ אשר הינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לשם הענקת שירותי סגן יו"ר פעיל בהיקף של 50% משרה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022.
- ד. בחודש פברואר, 2022 אושרה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה. טרם נקבעו הכמויות שיוענקו ותנאי האופציות הסופיים.
- ה. לאחר תאריך המאזן, ביום 3 במאי 2022, חתמה החברה על הסכם רכישת מניות (להלן "הסכם המכר") בשיעור של 10% מהונה של חברת זאפה בע"מ (להלן - "זאפה"). בתמורה לסך של 11.25 מליוני ש"ח (להלן "התמורה"), כאשר המוכרת מצדה התחייבה להשקיע בזאפה, מתוך התמורה, סך של 8.75 מליוני ש"ח.
- בנוסף, קיבלה החברה אופציה (להלן - "האופציה הראשונה") בתוקף למשך שנה לרכישת מניות נוספות של זאפה בשיעורים נוספים של 5% או 10% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) בתמורה לסך של 11.25 מליוני ש"ח, כאשר המוכרת מצידה התחייבה להשקיע בזאפה 8.75 מליוני ש"ח מתמורת מימוש האופציה ככל שתמומש. במקרה של מימוש האופציה לרכישת 5% תשלם החברה 5.625 מליוני ש"ח אשר מתוכו תשקיע המוכרת סך של 4.375 מליוני ש"ח בזאפה.
- בנוסף, לחברה קיימת אופציה נוספת (להלן - "האופציה השנייה") בתוקף למשך שנה ממועד מימוש האופציה הראשונה הקודם להגדיל את החזקותיה בזאפה ל-49%, בתמורה לסכום נוסף של 37.5 מליוני ש"ח במידה והחזקותיה עמדו לפני כן על שיעור של 20%, או סך של 43.12 מליוני ש"ח (במידה והחזקותיה עמדו לפני כן על שיעור של 15%). מתוך סכומי מימוש האופציה הנוספת יזרים המוכר לזאפה סך של 12.5 מליוני ש"ח או 16.87 מליוני ש"ח בהתאמה.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

בנוסף על כך, ככל שהאופציה הראשונה לא תמומש על ידי החברה, אזי בחלוף תקופת האופציה הראשונה ולמשך 3 ימי עסקים לאחר מכן, ניתנה לחברה זכות ביטול והשבה של ההסכם קרי ככל שהחברה לא תממש את האופציה הראשונה וכן בנוסף לא תבטל את ההסכם, אזי תינתן למוכר זכות ביטול והשבה של ההסכם.

בד בבד להסכם המכר, חתמה החברה גם על הסכם בעלי מניות עם המוכר ועם זאפה, במסגרתו הוסדרו יחסי הצדדים בכל הנוגע להיותם בעלי מניות בזאפה. ההסכם כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים, אופן קבלת החלטות, מדיניות חלוקת דיבידנד בזאפה, הגבלות על עבירות של מניות זאפה ועוד.

1. ביום 7 באפריל, 2022 חתמה החברה על הסכם רכישת מניות חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן - "ברגר קינג") עם ברגר קינג ובעלי מניותה, לפיו החברה רוכשת מניות של ברגר קינג בשיעור של 70% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, במחיר רכישה של 0.01 ש"ח לכל מניה רגילה. כמו כן, חתמה החברה על הסכם בעלי מניות עם ברגר קינג ובעלי מניותה, אשר עיקריו כדלקמן: החברה רשאית למנות שלושה דירקטורים מתוך חמשת הדירקטורים אשר מרכיבים את דירקטוריון ברגר קינג. כמו כן, ההסכם קובע הוראות בדבר העברת מניות, בניהן זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות (tag along) וחובת הצטרפות (bring along) לפי התנאים המפורטים בהסכם בעלי המניות. בנוסף, ההסכם קובע הוראות בדבר הענקת אופציות CALL לחברה ואופציות PUT לבעלי מניות ברגר קינג בדבר רכישת או מכירת (לפי העניין) מלוא יתרת החזקות בעלי המניות האחרים בברגר קינג.

אופציות ה-CALL יהיו ניתנות למימוש לתקופה של 4 שנים החל מ-6 שנים לאחר תאריך כניסתה לתוקף.

אופציות ה-PUT יהיו ניתנות למימוש לתקופה של שנתיים החל מ-5 שנים לאחר כניסתה לתוקף. עוד נקבע בהסכם כי הצדדים יכינו תוכנית עסקית ותקציב לשבע שנות פעילות ברגר קינג בתחום העסקים, במטרה שבתוך 5 שנים יהיו לפחות 60 סניפים של מסעדת ברגר קינג בישראל (להלן - "התוכנית העסקית"). ככל ויידרש לברגר קינג מימון כספי לתוכנית העסקית, אותו לא ניתן יהא לקבל מהבנקים השונים או שיידרש להעמיד הון עצמי למימון, אזי החברה תעמיד הלוואות בעלים בסך של עד ל- 10 מיליוני ש"ח נושאת ריבית בהתאם למפורט בהסכם בעלי המניות. השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים, בין היתר, אישור רשות התחרות.

2. לאחר תאריך המאזן, ביום 22 במאי, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23' לדוחות הכספיים השנתיים, 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, בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתביעות התלויות.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרס 2022

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2022

(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
7-10	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 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "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 מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 29 במאי, 2022

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרס 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר
17,983	12,851
253	-
74	74
771	747
9,891	1,943
9,603	6,524
38,575	22,139

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים
פקדון משועבד
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
חייבים אחרים לזמן ארוך

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

948,645	1,031,989
565	1,034
80,933	140,509
129,454	130,030
1,266	1,452
1,160,863	1,305,014
1,199,438	1,327,153

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין היטלים ואגרות
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

438,466	438,157
278	173
18,422	6,451
7,100	7,100
7,241	15,233
471,507	467,114

התחייבויות לא שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת
אותה שליטה
זכאים אחרים לזמן ארוך
מסים נדחים

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

59,536	193,243
44,165	41,984
573	382
26,481	24,506
130,755	260,115

סך הכל התחייבויות

הון:

הון מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
רווח נצבר

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

11,349	11,349
470,920	470,920
114,907	117,655
597,176	599,924
1,199,438	1,327,153

29 במאי 2022

יוסי פרידמן
מנהל תחום כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
32,841 (624)	12,240 (188)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
32,217	12,052	רווח גולמי
126,945	(5,996)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(7,100) (1,168)	(2,726) (27)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
17,147	1,017	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
168,041	4,320	רווח תפעולי
(11,397) 1,335	(2,538) 555	הוצאות מימון הכנסות מימון
(10,062)	(1,983)	הוצאות מימון, נטו
157,979	2,337	רווח לפני מיסים על הכנסה
(30,982)	411	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
126,997	2,748	רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
		אלפי ש"ח		
597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,748	2,748	-	-	רווח נקי וכולל
599,924	117,655	470,920	11,349	יתרה ליום 31 במרס 2022

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
		אלפי ש"ח		
470,179	(12,090)	470,920	11,349	יתרה ליום 1 באפריל 2021
126,997	126,997	-	-	רווח נקי וכולל
597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022
אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	
126,997	2,748
41	34
(126,945)	5,996
(16,147)	(1,017)
5,155	-
749	(354)
26,481	(1,975)
(110,666)	2,684
159	24
3,905	11,763
(80,933)	(59,576)
915	7,948
54	(105)
7,921	(12,230)
(67,979)	(52,176)
(51,648)	(46,744)
(606)	(503)
(740)	(186)
(68,156)	(91,452)
(253)	253
147	-
(69,608)	(91,888)
(434,970)	-
74,970	-
59,500	133,500
438,000	-
137,500	133,500
16,244	(5,132)
1,739	17,983
17,983	12,851
4,842	2,706
192	518
5,324	1,845

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ירידת ערך השקעות
מימון מהלוואות, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות לאחרים
רכישת נדל"ן להשקעה
הפקדה (פרעון) פיקדון משועבד
שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

עליה (ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

תשלומי ותקבולי ריבית

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם

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 פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. דמי ניהול ליו"ר החברה

ליו"ר החברה אשר הינו סגן יו"ר בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, אושרו דמי ניהול חודשיים בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022.

2. הסכם שירותים בין החברה לדלק ישראל

ביום 22 בינואר 2021 נחתם הסכם למתן שירותים בין החברה לבין דלק ישראל. בהתאם להסכם שנחתם, דלק ישראל תעניק לחברה מעת לעת, כפי שיוסכם בין הצדדים, שירותים בתחומים הבאים: בינוי ותכנון, משאבי אנוש, שכר ומחשוב. מתן השירותים או חלק מהם יכול שיהיה על בסיס חישוב גלובלי או שעתי וזאת בהתאם להסכמות הצדדים מעת לעת ובלבד שההסכמות הנ"ל קיבלו ביטוי בכתב ואושרו על ידי כל אחד מהצדדים.

הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה.

כל אחד מן הצדדים רשאי להביא לסיום הסכם השירותים, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בת 30 יום מראש ובכתב לצד השני.

בגין מתן השירותים תשלם החברה לדלק ישראל את התמורה הבאה בתוספת מע"מ:

- בינוי ותכנון – 20% מעלות השכר החודשי (עלות מעביד) אותן משלמת החברה לתפקידים של מנהל תפעול ובינוי ומנהלת תכנון.

- משאבי אנוש- בהסכם נקבע מחירון שירותי משאבי אנוש בגין שירותים שיינתנו בקשר עם גיוס מלא, גיוס חלקי, עדכון הסכמי העסקה, סיום העסקה ועוד.

ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):

- חשבות שכר- נקבע סכום קבוע לחודש בגין שירותי שכר שוטפים לפי מחיר לעובד ושירותים נלווים.
- מחשוב- קבעו סכומים קבועים לשירותי מחשוב שונים לפי מחיר ליחידה במכפלת כמות המשתמשים.

דלק ישראל תישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן השירותים ומובהר כי לא יתווספו החזרי הוצאות על התמורה לעיל. הסכם השירותים אינו יוצר חובת בלעדיות של צד כלפי משנהו.

התמורה לפי הסכם השירותים החל ממועד הפיצול בחודש אפריל 2021 ועד לתום שנת 2021 הסתכמה בסך של כ- 190 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). אחת לשנה ועדת הביקורת תבחן את קבלת התמורה בהתאם להסכם השירותים וכי תנאי הסכם השירותים הינם בתנאי שוק.

3. השלמת עסקת המסגר

בהמשך לאמור בביאור 5 ב' בקשר עם עסקת המסגר ביום 28 בפברואר 2022 עם מסירת החזקה במקרקעין לחברה ולאזורים מהמוכר, שולמה על ידי החברה ועל ידי אזורים יתרת התמורה בגין העסקה בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדן (חלקה של החברה – 136.5 מיליוני ש"ח). על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר מעל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד הדוח הכספי. בגין השימוש במבנה כאמור, ישולמו לחברה ולאזורים החל ממועד המסירה בחלקים שווים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים. בכוננת החברה ואזורים לפעול יחד להשבת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של לפחות כ- 50 אלף מ"ר. ביום 28 בפברואר 2022 נטלו החברה ואזורים הלוואה בסך של 267 מיליוני ש"ח שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של פרוט %0.25.

4. התקשרות להקצאת מניות בשדה נחום

ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם למיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) בתאגיד (להלן "אגש"ח") בשיתוף קיבוץ שדה נחום, וזאת בתמורה להשקעה של 8.3 מיליון ש"ח. המקרקעין מחולקים לשני מגרשים: מגרש תחנת הדלק בשטח של כ- 5.5 דונם ומגרש מסחרי בשטח של כ- 12.5 דונם. על המגרש המסחרי מתוכנן להיבנות מרכז מסחרי בשטח לשיווק של עד כ- 3,800 – 4,200 מ"ר (במימוש כל הזכויות) כאשר הפרויקט ייבנה בשלבים בהתאם לביקוש. תחנת הדלק מושכרת כיום לדלק ישראל תמורת 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ חודשיים בהסכם שכירות מיום 1 בינואר 2022 לתקופה של 3 שנים כאשר לאגש"ח ניתנו ארבע תקופות אופציות להארכת הסכם השכירות של שלוש שנים כ"א. לקיבוץ שדה נחום חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2048 וכן אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות. נכון למועד הדוח הכספי התנאים המתלים של העסקה טרם הושלמו ולפיכך טרם שולמה התמורה בעבור המניות.

ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):

- 5. התקשרות לרכישת קרקע בראש פינה**
- ביום 2 במרס 2022, רכשה החברה קרקע בראש פינה (הצמודה לתחנת הדלק שבבעלותה) בשטח של 2,080 מ"ר מצד ג' בתמורה לסך של 2,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הקרקע הגדילה את שטח מתחם התדלוק בראש פינה. הקרקע הגדילה את שטח תחנת הדלק בראש פינה וסווגה כחלק מהנדל"ן להשקעה.
- 6. רכישת מניות א. דוד דלקים (להלן: "דוד דלקים")**
- ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א.ד. תדהר דלקים בע"מ (להלן: "תדהר") לרכישת 2,000 מניות של דוד דלקים, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של כ- 716 אש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדוד דלקים בסך של כ- 274 אש"ח.
- עוד באותו היום, חתמה החברה על הסכם עם ים אופקים חדשים ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") לרכישת 2,800 מניות של דוד דלקים בתמורה לסך של כ- 930 אש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדוד דלקים בסך של כ- 510 אש"ח. למועד החתימה על הדוחות הכספיים כל התמורה בעבור המניות שולמה. לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור החזקתה של החברה בדוד דלקים עלה מ 51% ל- 75%.
- 7. רכישת מניות דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ (להלן: "דלק סעדון")**
- ביום 10 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א. סעדון נדל"ן - חברה להקמה ופיתוח של תחנות דלק בע"מ (להלן: "סעדון נדל"ן") לרכישת 499 מניות של דלק סעדון, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של 10 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה שילמה את כל התמורה בעבור המניות. לאחר ביצוע העסקה כלהלן שיעור החזקתה של החברה בדלק סעדון עלה מ 50% ל- 100%.
- 8. הסכם לרכישת יחידות השתתפות בפיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**
- ביום 10 במאי 2022, חתמה החברה עם קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ ופיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "האגודה") על הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה וזאת בדרך של פדיון על-ידי האגודה והקצאה לחבר חדש, כך שלאחר השלמת העסקה, החברה תהיה בעלת 1/3 מיחידות ההשתתפות באגודה, יחד עם החברים הקיימים, קיבוץ סער וחברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ. רכישת יחידות ההשתתפות באגודה הינה בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח. לאגודה חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות. התחנה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני תחנת המותג של דלק. המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרויקט מסחרי.
- 9. גמול דירקטורים לגברת כרמית אלרואי שרון**
- לדירקטורית גב' כרמית אלרואי שרון אשר הינה ביתו של בעל השליטה בקבוצת דלק אשר עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה, אושר גמול דירקטורים בסכום של 3,750 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת החל מיום 1 בינואר 2022.

ביאור 4 - ביאור פרופורמה:

בהמשך לאמור בביאור 1 ולאמור בביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021 בדבר השלמת התנאים המתלים והסכם הפיצול עם החברה ביום 1 באפריל 2021, נערך הביאור להלן תחת ההנחה כי הסכם הפיצול מדלק ישראל (להלן: "אירוע הפרופורמה") התרחש ביום 1 בינואר 2019.

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	
אלפי ש"ח		
40,818	7,977	הכנסות משכירות
1,062	438	הוצאות תפעול נכסים
<u>39,756</u>	<u>7,539</u>	רווח גולמי
129,500	2,555	עליית ערך נדל"ן להשקעה
7,276	176	הוצאות הנהלה וכלליות
1,168	-	הוצאות אחרות
17,057	695	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>177,869</u>	<u>10,613</u>	רווח תפעולי
12,659	1,262	הוצאות מימון
1,705	370	הכנסות מימון
<u>(10,954)</u>	<u>(892)</u>	הוצאות מימון, נטו
166,915	9,721	רווח לפני מיסים על הכנסה
(36,083)	(1,574)	מיסים על הכנסה
<u>130,832</u>	<u>8,147</u>	רווח נקי וכולל

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חוה זמיר-טואף, מנכ"לית;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרץ 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) :

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חוה זמיר-טואף, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן – "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

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

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

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות 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;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך תקופת שבין מעוד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.