



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 שישה ושלשה חודשים, שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 2022 (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 הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 1.1 להלן.

1.1 תיאור תמציתי של עסקי החברה

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

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

א. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידים זרים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן מניב בגרמניה, כאשר נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב- 77 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

ב. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידים ישראליים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה בישראל, כאשר האחזקות כאמור כוללת בעיקר את אחזקותיה 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 אחזקותיה 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 – החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, ב-7 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל ("קבוצת האנרגיה" או "**להב אנרגיה**"), אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 91 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.90 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 כ-30 מתקנים 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 בהיקף נרחב. ביום 1.8.2022 השלימה להב אנרגיה עסקה לרכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, העוסקת בתחום האשפה. לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור, ראו סעיף 1.2.10 להלן. 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 הקבוצה 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 עליית האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2021, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.8% ועליית מדד המחירים לחודש יוני 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-4.4%. האינפלציה בחודשים האחרונים בארה"ב משקפת עליה שנתי בשיעור של כ-9.1% והאינפלציה הצפויה לשנת 2022, לפי דוח קרן המטבע הבינלאומית, שהתפרסם לאחרונה, עומדת על שיעור של כ-6.6% בכלכלות מפותחות ו-9.5% בכלכלות מתפתחות.¹

לצד עליות המחירים העולמית, החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. כך לדוגמה, בשתי העלאות הריבית האחרונות בארה"ב הועלתה הריבית בארה"ב לשיעור של כ-2.25%-2.5% והבנק הפדרלי צופה כי ימשיך להעלות את הריבית בהחלטות הקרובות.² החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל, משיעור אפסי לרמה של כ-2% ובהתאם לתחזיות מחלקת המחקר של בנק ישראל עד לרבעון השני לשנת 2023 אמורה הריבית להגיע לשיעור של כ-2.75%.³

השפעות שינוי האינפלציה והריבית על פעילותה של הקבוצה

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב ותחומי פעילותה של דלק נכסים, התאפיין החציון הראשון של שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה.

השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה - למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

השפעות על נכסי דלק נכסים - עיקר נכסיה המניבים של דלק נכסים, מושכרים לדלק ישראל (המצויה גם היא בשליטת החברה), דבר המקטין את השלכות והשפעות האינפלציה על החברה. במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הכנסות החברה מדמי שכירות אינן צפויות להישחק (ריאלית) באופן מהותי. באשר לפעילויות הייזום של דלק נכסים, כגון העסקה ברחוב המסגר בתל אביב, הרי שעליית מחירי חומרי גלם ומוצרים הנדרשים להקמת הפרוייקטים עשויים לפגוע ברווחיות של

¹ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/07/26/world-economic-outlook-update-july-2022>

² <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20220727a.htm>

³ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/18-07-22.aspx>

הפרוייקטים. יחד עם זאת, היות ושני מתחמי הייזום הגדולים של החברה ברחוב המסגר בתל אביב וצומת פת בירושלים הינם נכון להיום, קודם להריסתם לצורכי ייזום, נכסים מניבים המושכרים בשכירויות צמודות למדד ומאידך המימון שנלקח לצורך רכישתם אינו צמוד מדד, להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה מהותית בחברה.

השפעות על עסקי דלק ישראל – כאמור לעיל במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הכנסות החברה מדמי שכירות אינן צפויות להישחק (ריאלית) באופן מהותי. עליה משמעותית באינפלציה בישראל, עשויה חלילה לגרום למיתון במשק אשר בנסיבות מסויימות יכולה לפגוע בהיקף המכירות של דלק ישראל, מאידך במצד זה יכולות גם להיווצר הזדמנויות עסקיות להרחבת פעילות החברה.

השפעות על פעילות האנרגיה הירוקה – החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנקלחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד.

השפעות על פעילות הסולו של החברה - הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד.

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות הבנקאיות ואגרות החוב של החברה הנושאות ריבית משתנה, כמפורט להלן.

נכון ליום 30.6.2022, לחברה אשראי בישראלי בסך כולל של כ-182 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-53% מסך האשראי של החברה למועד זה.

כמו כן, נכון ליום 30.6.2022, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-36 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-10% מסך האשראי של החברה למועד זה.

ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות עם ריבית קבועה, בעיקרון לזמן ארוך.

ביחס לדלק נכסים עיקר ההלוואות הינן בריבית משתנה ולעליה בשיעור הריבית יכולה להיות השפעה על עסקי החברה.

ביחס לדלק ישראל עיקר ההלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ועל כן לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה ויכולתה לגייס מימון, וכן לאור מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השפעותיה הפוטנציאליות של העלייה בשיעור האינפלציה והריבית על הקבוצה, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך דוח זה והערותיה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש, או שיתממש באופן דומה לזה המתואר לעיל, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

1.2.4 קבלת מימון מבנק לאומי

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

יצוין כי בשלב זה, תהליך הנפקת דלק ישראל נעצר ואין נכון למועד זה אין וודאות כי יחודש/או כי ניירות הערך של דלק ישראל יירשמו למסחר בבורסה.

1.2.5 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).

1.2.6 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, 2021-01-008116 ו- 2022-01-024010).

1.2.7 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).

1.2.8 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 מיידים של החברה מהימים 6.4.2022 ו-13.4.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-043576 ו-2022-01-048019, בהתאמה).

1.2.9 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).

1.2.10 התקשרות להב אנרגיה ירוקה במערכת הסכמית עם חברת מפעל – 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 מפעל 1965 (1987) בע"מ, שמכוחם עשויה להב אנרגיה להפוך לבעלת השליטה במפעל. פעילותה של מפעל עתידה לגדול בשל רכישת פעילות נוספת ובשל רכישת זכויות במקרקעין של תחנת המעבר המושכרת למפעל. ביום 1.8.2022 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 27.4.2022 ו-2.8.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-051433 ו-2022-01-097882, בהתאמה).

1.2.11 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.

1.2.12 דירוג אגרות חוב של החברה

ביום 25.5.2022 פרסמה חברת הדירוג "מידרוג" דוח דירוג עדכני ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ("אג"ח ב"), במסגרתו שונה אופן הדירוג של אג"ח ב' מאופק יציב לאופק חיובי. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 25.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-064558).

1.2.13 פרסום תשקיף להשלמה על ידי דלק נכסים

ביום 31.5.2022 הודיעה החברה כי דלק נכסים פרסמה תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2022-01-054939), וזאת במסגרת רצונה לפעול לרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 31.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-067741).

יצוין כי בשלב זה, תהליך הנפקת דלק נכסים נעצר ואין נכון למועד זה אין וודאות כי יחודש/או כי ניירות הערך של דלק נכסים יירשמו למסחר בבורסה.

1.2.14 דוח נאמן

ביום 23.6.2022 פרסמה החברה את דוח הנאמן לאגרות החוב סדרה ב' וסדרה ז' של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-077755).

1.2.15 התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 23.6.2022 הודיעה החברה על התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2022. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-078205).

1.2.16 חתימה על הסכם לרכישת חברות המחזיקות ומנהלות מרכז כנסים בעיר Bad Honnef בגרמניה

ביום 10.7.2022 הודיעה החברה כי חברות בת זרות של החברה, חתמו על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הונן המונפק של שתי חברות פרטיות הרשומות בגרמניה – חברה אחת המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה וחברה נוספת המספקת שירותי ניהול לנכס כאמור, וזאת בתמורה לסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח (כולל הוצאות עסקה). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 10.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-086578).

1.2.17 חתימה על הסכם למכירת הנכס בסיטי טאוור

ביום 14.7.2022, חתמו החברה ויתר בעלי מניות סיטי א.ק. אחזקות בע"מ ("סיטי"), חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה, חגית ואלי השקעות בע"מ⁴ וצד שלישי ואשר הינה בעלת הזכויות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר במגדל סיטי-טאוור שברמת גן ("הנכס"), על הסכם למכירת הנכס של סיטי (ובכלל זה מכירת מלוא הזכויות בנכס), לצד שלישי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 63 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090286).

1.2.18 שינוי החזקות בעלי עניין

⁴ חברה פרטית בשליטת מר אלי להב, דירקטור בחברה.

להחזקות בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, ראו מצבת בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפורסמה על ידי החברה ביום 7.7.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-086443), וכן דוח מידי בדבר שינוי בהחזקות של מר אבי לוי (יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה), שפרסמה החברה ביום 6.7.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-084397) ודוחות מידיים בדבר שינוי בהחזקות של מר אליעזר להב (דירקטור בחברה), שפרסמה החברה בימים 2.8.2022 ו- 17.8.2022 (אסמכתאות מס' : 2022-01-097897 ו- 2022-01-104329).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.6.2022, 30.6.2021 ו- 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	נכסים:
נובע בעיקר מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן ארוך.	53,383	74,735	151,351	מזומנים ושווי מזומנים
-	50,703	1,830	-	פיקדונות בנקאיים
-	-	20,349	-	ניירות ערך סחירים
נובע בעיקר מגידול בהכנסות בתחום האנרגיה הסולארית.	1,845	-	2,468	לקוחות והכנסות לקבל
נובע בעיקר ממקדמה ששולמה בגין עסקת מפעל.	2,314	6,987	3,648	חייבים ויתרות חובה
-	2,741	2,869	2,744	מזומנים מוגבלים
נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.	10,285	4,351	25,182	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	810,099	803,811	893,096	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך הנדל"ן בהתאם להערכות שווי ומשינוי בשער החליפין של האירו.	74,544	77,035	84,393	נדל"ן להשקעה
נובע מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	47,514	49,507	47,787	רכוש קבוע
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין שני פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	18,781	15,101	19,861	נכסי זכות שימוש
נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.	352	177	458	נכס מס נדחה
	1,072,561	1,056,752	1,230,988	סה"כ

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	התחייבויות
נובע מלקיחת הלוואה חדשה לזמן ארוך במהלך הרבעון הראשון של 2022 ומלקיחת הלוואה בנקאית לזמן קצר בתחום האנרגיה הסולארית.	6,824	6,953	25,218	אשראי לזמן קצר וחלויות 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	613	1,880	ספקים ונותני שירותים
-	4,963	6,416	4,349	זכאים ויתרות זכות
השינוי נובע מהכרה בהתחייבות בגין חכירה בגין שני פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד מתשלומי דמי שכירות בתקופה.	1,948	1,966	2,055	התחייבויות בגין חכירה
-	197	217	560	צדדים קשורים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	54,496	54,426	38,428	אגרות חוב
השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.	181,067	187,704	227,088	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	33,183	36,529	34,281	הלוואה לזמן ארוך מאחר
בעיקר בגין שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	8,548	8,239	9,225	התחייבות מיסים נדחים
השינוי נובע מהכרה בהתחייבות בגין חכירה בגין שני פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד מתשלומי דמי שכירות בתקופה.	17,619	13,644	18,655	התחייבויות בגין חכירה
	312,437	319,988	377,951	סה"כ
	253,570	253,560	253,570	הון מניות רגילות
נובע מקרן הון בגין הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון בגין גידור מזומנים בחברה כלולה.	260,835	259,647	265,614	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(64,673)	(27,194)	(51,165)	קרן תרגום של פעילות חוץ
-	5	8	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
ראו הסברים ברווח והפסד.	309,640	250,016	384,176	יתרת רווח
-	759,377	736,037	852,200	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	747	727	837	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	760,124	736,764	853,037	סה"כ הון
-	1,072,561	1,056,752	1,230,988	סה"כ

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 30 ביוני 2021 ו-31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2022	
-	4,980	2,431	2,392	הכנסות מדמי שכירות
-	10,265	5,122	4,714	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	177,054	91,748	80,677	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 השני לשנת 2022 בוצעו שערוכים של נכסי נדל"ן להשקעה.	4,873	-	3,269	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
בשנת 2021 מכרה החברה את כל ניירות הערך שהיו ברשותה.	910	357	-	הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.	8,708	3,840	5,129	הכנסות מימון אחרות
-	23	21	30	הכנסות אחרות
	220,762	117,468	96,211	סה"כ הכנסות
-	(1,065)	(486)	(669)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
-	(7,654)	(3,723)	(3,718)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	[1,209]	(3,066)	(333)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות חד פעמיות בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה.	(10,442)	(3,205)	(1,553)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות
-	-	(89)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות	(7,131)	(6,419)	(13,353)	-
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,179)	(1,179)	(2,357)	נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	-	(76)	(215)	-
הוצאות מימון אחרות	(6,364)	(6,702)	(11,160)	נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.
סה"כ הוצאות	(20,947)	(24,945)	(47,455)	
רווח לפני מיסים על ההכנסה	75,264	92,523	173,307	
מיסים על ההכנסה	(638)	(41)	(1,181)	נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות מיסים נדחים עקב שינויים בשווי הנדל"ן להשקעה.
רווח נקי לתקופה	74,626	92,482	172,126	

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה	נתוני השוואה		
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022		
49,102	18,567	27,558	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
49,102	18,567	27,558	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
15,950	6,295	9,580	משתנות (**)	
15,950	6,295	9,580	סך הכל עלויות מיוחסות	
33,152	12,272	17,978		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 2,453 אלפי ש"ח.

(ב) תחום האנרגיה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022		
11,223	5,644	5,180	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,223	5,644	5,180	סך הכל	
3,241	1,564	1,501	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,241	1,564	1,501	סך הכל עלויות מיוחסות	
7,982	4,080	3,679		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	30.6.2021	30.6.2022		
1,511,736	641,321	1,196,350	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
1,511,736	641,321	1,196,350	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,401,437	590,721	1,135,814	משתנות (**)	
1,401,437	590,721	1,135,814	סך הכל עלויות מיוחסות	
110,299	50,600	60,536		רווח גולמי

(*) 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	30.6.2021	30.6.2022
53,383	74,735	151,351

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ - 2,744 אלפי ש"ח ליום 30.6.2022, סך של כ - 2,869 אלפי ש"ח ליום 30.6.2021 וסך של כ - 2,741 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021.
 (**) לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ - 1,830 אלפי ש"ח ליום 30.6.2021 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	30.6.2021	30.6.2022	
נובע העיקר מקבלת דיבידנד בסך של כ - 20 מיליוני ש"ח מחברת דלק ישראל ברבעון השני של שנת 2022, ושל כ - 60 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2021.	45,622	(11,895)	13,235	פעילות שוטפת
ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר ממימוש פיקדונות בנקאיים. בשנה קודמת נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.	(132,262)	(72,151)	30,156	פעילות השקעה
ביחס לשנת 2022, נובע מהגדלת הלוואה בנקאית בחברת להב אל אר. בשנה קודמת נובע בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	121,987	140,089	54,112	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 30.6.2022, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ- 151,351 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,744 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 הקבוצה

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 30.6.2022 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
165,419	14,068	151,351	מזומנים ושווי מזומנים
4,813	2,345	2,468	לקוחות והכנסות לקבל
10,303	6,655	3,648	חייבים ויתרות חובה
180,535	23,068	157,467	סה"כ נכסים שוטפים
2,991	247	2,744	מזומנים מוגבלים

27,565	2,383	25,182	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
441,398	(451,698)	893,096	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
876,004	791,611	84,393	נדל"ן להשקעה
50,236	2,449	47,787	רכוש קבוע
458	-	458	נכס מס נדחה
21,104	1,243	19,861	נכסי זכות שימוש
1,419,756	346,235	1,073,521	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,600,291	369,303	1,230,988	סה"כ נכסים
36,148	10,930	25,218	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	-	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,862	982	1,880	ספקים ונותני שירותים
8,908	4,559	4,349	זכאים ויתרות זכות
2,181	126	2,055	התחייבויות בגין חכירה
66,311	16,597	49,714	סה"כ התחייבויות שוטפות
560	-	560	צדדים קשורים
38,428	-	38,428	אגרות חוב
536,969	309,881	227,088	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
34,281	-	34,281	הלוואה לזמן ארוך מאחר
51,686	42,461	9,225	התחייבויות מיסים נדחים
19,856	1,201	18,655	התחייבויות בגין חכירה
681,780	353,543	328,237	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
852,200	-	852,200	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(837)	837	זכויות שאינן מקנות שליטה
852,200	(837)	853,037	סה"כ הון
1,600,291	369,303	1,230,988	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)

מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"	מאוחד	
-------------	---	-------	--

	ונטרול חלק המיעוט		
27,558	25,166	2,392	הכנסות שכירות
5,180	466	4,714	הכנסות מאנרגיה סולארית
20,804	(59,873)	80,677	חלק הקבוצה ברווחי כלולות "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
772	(4,357)	5,129	הכנסות מימון
116	86	30	הכנסות אחרות
65,914	62,645	3,269	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה,נטו
120,344	24,133	96,211	סה"כ הכנסות
(7,377)	(246)	(7,131)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,179)	-	(1,179)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(9,844)	(3,480)	(6,364)	הוצאות מימון אחרות
(3,922)	(204)	(3,718)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(7,784)	(7,115)	(669)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(1,796)	(1,796)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
-	333	(333)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	1,553	(1,553)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחדות לעסקאות משותפות
(1,553)	(1,553)	-	עלויות רכישה חד פעמיות
(33,455)	(12,508)	(20,947)	סה"כ הוצאות ועלויות
86,889	11,625	75,264	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(12,353)	(11,715)	(638)	מיסים על הכנסה
74,536	(90)	74,626	רווח הפסד לתקופה
-	90	(90)	חלק המיעוט ברווח
74,536	-	74,536	רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.6.2022

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

662,038	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
170,232	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
491,806	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
441,398	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
876,004	נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב
50,236	רכוש קבוע

1,367,638	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
36%	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.6.2022

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

158,141	חלקה של החברה	220,936	סה"כ מ"ר
151,565	חלקה של החברה	212,250	סה"כ מושכר
95.84%	-	96.07%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.6.2022

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה בגרמניה ליום 30.6.2022 (נתונים שנתיים באלפי ש"ח):
ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

שווי נכסים מושכרים	בניכוי שטח שלא מושכר	שווי חלקנו	
<u>852,473</u>	<u>2,531</u>	<u>855,004</u>	<u>שווי</u>
48,475	-	48,475	הכנסות
2,293	-	2,293	גידול נוסף בהכנסות שנלקח על פי חישובי השמאויות
<u>50,768</u>	<u>=</u>	<u>50,768</u>	סה"כ הכנסות
5.96%	-	-	CAP RATE

1.8.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות בתחום הנדל"ן המניב 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.

סוג	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	סוף תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	שכ"ד שנתי באלפי אירו
-----	-----------------	-----------------	-------------------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------	-------------------------------

1,400	7.95%	17,600	31.12.2036	90%	*14,500	36,000	מסחר
1,125	9.15%	12,300	30.9.2028	75%	7,286	43,500	ממשלה**
410	7.45%	5,500	31.10.2031	75%	4,953	14,200	מסחרי
232	7.54%	3,075	31.10.2034	75%	1,308	10,850	מסחרי
2,300- 1,668	7.47%-6.38%	36,000- 22,300	2032	75%	17,876- 13,968	80,417- 58,459	פורטפוליו מסחרי
82	7.05%	1,163	30.6.2040	100%	1,290	3,713	מסחרי***
2,027	8.29%	26,500	2030	75%	33,838	86,000	מסחרי
171	8.46%	2,020	31.12.2028	75%	3,802	11,600	מסחרי
7,747- 7,115		104,733- 91,033	-	-	84,853- 80,945	286,280- 264,322	סה"כ

* המדובר בפרויקט הכולל גם בניה של הנכס, עלות הבניה מתומחרת במחיר הנכס.

** לאחר תאריך המאזן ביום 8/7/22 נחתם הסכם מחייב מותלה לרכישה.

*** לאחר תאריך המאזן ביום 18/8/22 הושלמה הרכישה של הנכס.

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

חלקה של להב אנרגיה	NOI צפוי	מחיר רכישה משוער (כולל הוצאות עסקה)	סוג העסקה
100%	כ- 1.9 מיליון אירו	כ- 18 מיליון אירו.	עסקה לרכישה של קרקע וכן של מתקן סולארי קיים בחו"ל, בהיקף של כ-16 מגה וואט, מחובר לרשת החשמל.
100%	בין 2 ל- 3.5 מיליון אירו (יקבע במועד הרכישה ככל שתושלם, בהתאם למבנה העסקה הסופי).	כ- 26 מיליון אירו.	עסקה לרכישת זכויות שכירות ל- 30 שנה (עם אופציה ל- 30 שנה נוספות) על קרקע בחו"ל יחד עם מתקן סולארי הקיים עליה בהיקף של כ- 19 מגה וואט.

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.

2. חלק שני - חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה הינו מר שלמה פדידה, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר שלמה פדידה בחמש השנים האחרונות לפי תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו פרק ד' לדוח התקופתי.

2.2 תיאור סיכוני השוק

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

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

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

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

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 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

חוה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 25.8.2022

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	1,200 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	54,618 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	56.8 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.	דירוג
כן.	מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)
הון עצמי מינימלי כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%. NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.	אמות מידה פיננסיות
"חוב מהותי" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין-6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.6.2022 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2022
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.6.2022 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ – 852 מיליון ש"ח וכ- 762 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.6.2022 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ – 69.2% ו- 66.9% בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	ה-NOI לימים 30.6.2022 ו- 31.3.2021 הסתכם לכ- 164 מיליון ש"ח ו- 143 מיליון ש"ח בהתאמה.

3. גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות – אגרות החוב (סדרה ב') אינן ניתנות להמרה.
4. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2022

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה
4-5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-12	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-27	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 333 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 19 מיליוני ש"ח וכ- 18 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2022

25 באוגוסט, 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 25 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל חברות Malone Holdings SARL ו- Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 באוגוסט 2022 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
53,383	74,735	151,351
50,703	1,830	-
-	20,349	-
1,845	-	2,468
2,314	6,987	3,648
108,245	103,901	157,467
2,741	2,869	2,744
10,285	4,351	25,182
810,099	803,811	893,096
74,544	77,035	84,393
47,514	49,507	47,787
352	177	458
18,781	15,101	19,861
964,316	952,851	1,073,521
1,072,561	1,056,752	1,230,988

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים
ניירות ערך סחירים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2021 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות		
6,824	6,953	25,218
3,251	3,281	16,212
341	613	1,880
4,963	6,416	4,349
1,948	1,966	2,055
17,327	19,229	49,714
סה"כ התחייבויות שוטפות		
התחייבויות לא שוטפות		
54,496	54,426	38,428
181,067	187,704	227,088
197	217	560
33,183	36,529	34,281
8,548	8,239	9,225
17,619	13,644	18,655
295,110	300,759	328,237
312,437	319,988	377,951
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		
סה"כ התחייבויות		
הון		
253,570	253,560	253,570
260,835	259,647	265,614
(64,673)	(27,194)	(51,165)
5	8	5
309,640	250,016	384,176
759,377	736,037	852,200
747	727	837
760,124	736,764	853,037
1,072,561	1,056,752	1,230,988
סה"כ הון		
סה"כ התחייבויות והון		
25 באוגוסט, 2022		
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חוה זמיר טואף מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
4,980	1,238	1,228	2,431	2,392
10,265	3,135	3,056	5,122	4,714
177,054	78,858	72,915	91,748	80,677
13,949	-	-	13,949	-
4,873	162	3,269	-	3,269
910	357	-	357	-
8,708	1,859	2,800	3,840	5,129
23	21	30	21	30
220,762	85,630	83,298	117,468	96,211
(1,065)	(213)	(426)	(486)	(669)
(7,654)	(1,957)	(1,864)	(3,723)	(3,718)
(1,209)	(620)	(195)	(3,066)	(333)
(10,442)	(3,205)	(1,416)	(3,205)	(1,553)
-	-	-	(89)	-
(13,353)	(3,564)	(4,077)	(6,419)	(7,131)
(2,357)	(590)	(590)	(1,179)	(1,179)
(215)	(76)	-	(76)	-
(11,160)	(3,494)	(3,265)	(6,702)	(6,364)
(47,455)	(13,719)	(11,833)	(24,945)	(20,947)
173,307	71,911	71,465	92,523	75,264
(1,181)	(312)	(604)	(41)	(638)
172,126	71,599	70,861	92,482	74,626

הכנסות מדמי שכירות	
הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית	
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים	
הכנסות מימון אחרות	
הכנסות אחרות	
סה"כ הכנסות	
הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה	
הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית	
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות	
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
הוצאות הנהלה וכלליות	
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	
הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו	
הוצאות מימון אחרות	
סה"כ הוצאות ועלויות	
רווח לפני מיסים על הכנסה	
מיסים על הכנסה	
רווח נקי לתקופה - מועבר	

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
2022	2021	2022	2021	
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
74,626	92,482	70,861	71,599	172,126
רווח נקי לתקופה - מועבר				
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:				
13,328	(6,624)	13,052	(4,066)	(43,597)
180	(88)	176	(48)	(594)
3,600	-	5,600	(358)	-
17,108	(6,712)	18,828	(4,472)	(44,191)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה				
91,734	85,770	89,689	67,127	127,935
סה"כ רווח כולל לתקופה				
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:				
74,536	92,471	70,782	71,588	172,095
90	11	79	11	31
74,626	92,482	70,861	71,599	172,126
סה"כ רווח נקי לתקופה				
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:				
91,644	85,759	89,610	67,116	127,904
90	11	79	11	31
91,734	85,770	89,689	67,127	127,935
סה"כ רווח כולל לתקופה				
רווח למניה (בש"ח):				
0.314	0.393	0.299	0.302	0.728
רווח בסיסי למניה				
0.309	0.392	0.288	0.300	0.718
רווח מדולל למניה				
237,015	235,562	237,015	236,992	236,286
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)				
241,218	238,962	245,478	240,786	239,595
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)				

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)							
253,570	260,835	(64,673)	5	309,640	759,377	747	760,124
-	-	-	-	74,536	74,536	90	74,626
-	3,600	13,508	-	-	17,108	-	17,108
-	3,600	13,508	-	74,536	91,644	90	91,734
-	1,179	-	-	-	1,179	-	1,179
253,570	265,614	(51,165)	5	384,176	852,200	837	853,037
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)							

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון
אלפי ש"ח							
253,570	259,424	(64,393)	5	313,394	762,000	758	762,758
-	-	-	-	70,782	70,782	79	70,861
-	5,600	13,228	-	-	18,828	-	18,828
-	5,600	13,228	-	70,782	89,610	79	89,689
-	590	-	-	-	590	-	590
253,570	265,614	(51,165)	5	384,176	852,200	837	853,037

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				פרמיה על מניות, 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
172,126	31	172,095	172,095	-	-	-	-
(44,191)	-	(44,191)	-	-	(44,191)	-	-
127,935	31	127,904	172,095	-	(44,191)	-	-
32	-	32	-	(3)	-	17	18
-	-	-	-	(2)	-	2	-
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-
24,700	-	24,700	-	-	-	17,888	6,812
25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-
2,357	-	2,357	-	-	-	2,357	-
24,832	-	24,832	-	-	-	12,397	12,435
760,124	747	759,377	309,640	5	(64,673)	260,835	253,570

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר לשנה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

המרת אגרות חוב להמרה
פירעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
חלוקת דיבידנד

הנפקה פרטית למוסדיים
תקבולים על חשבון מניות
תשלומים מבוססי מניות
מימוש זכויות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

172,126	71,599	70,861	92,482	74,626	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
(167,121)	(76,713)	(72,002)	(87,157)	(79,626)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
60,000	-	20,000	-	20,000	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(13,949)	-	-	(13,949)	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,357	590	590	1,179	1,179	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,181	312	604	41	638	תשלומים מבוססי מניות
(5,967)	(2,389)	(2,309)	(3,054)	(2,654)	מיסים על ההכנסה
(4,873)	(162)	(3,269)	89	(3,269)	הכנסות מימון אחרות, נטו
(910)	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(357)	-	(357)	-	רווח הון מממוש נכסים פיננסיים
6,576	1,642	1,665	3,270	3,345	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(122,706)	(77,077)	(54,721)	(99,938)	(60,387)	פחת והפחתות
(841)	(283)	(70)	(340)	(247)	מיסים ששולמו במזומן

(1,273)	3,621	3,262	352	1,200	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,684)	(4,706)	(1,837)	(4,451)	(1,957)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(2,957)	(1,085)	1,425	(4,099)	(757)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
45,622	(6,846)	17,495	(11,895)	13,235	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(81,924)	(7,297)	(70)	(82,297)	(70)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
9,814	1,558	524	9,661	946	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,848)	(3,322)	(331)	(3,487)	(3,794)	החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,382	17,745	2,412	26,607	3,832	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,878)	(1,930)	61,817	(1,132)	50,854	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,992)	(19,992)	-	(19,992)	-	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר, נטו
20,902	-	-	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
(251)	-	(3,983)	(251)	(3,983)	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
(7,467)	(1,067)	(11,942)	(1,260)	(17,629)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(132,262)	(14,305)	48,427	(72,151)	30,156	השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
97,740	5,007	-	60,630	185,000
(20,497)	(850)	(6,335)	(16,642)	(123,244)
49,532	-	-	49,532	-
25,000	25,000	-	25,000	-
(20,000)	-	-	-	-
(11,899)	(8,491)	-	(11,899)	-
-	(2,000)	500	37,110	500
(2,310)	(770)	(578)	(1,284)	(1,275)
(3,269)	-	-	(3,240)	(3,240)
7,788	980	147	980	764
(98)	(98)	(588)	(98)	(4,393)
121,987	18,778	(6,854)	140,089	54,112
35,347	(2,373)	59,068	56,043	97,503
(943)	(150)	498	(287)	465
18,979	77,258	91,785	18,979	53,383
53,383	74,735	151,351	74,735	151,351

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
תקבולים על חשבון מניות
חלוקת דיבידנד
החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון התחייבויות בגין חכירה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

8,071	1,248	2,763	3,978	4,808
-------	-------	-------	-------	-------

ריבית ששולמה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

32	-	-	15	-
4,651	-	1,936	-	1,936
-	-	2,102	-	2,102

המרת אגרות חוב להמרה

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הכרה ברכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

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

באור 1 - כללי

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

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

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים 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 להתפשטות המגיפה. יחד עם זאת, מגיפת הקורונה והשפעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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.

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 תתפתח 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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

מכשירים פיננסיים

חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

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

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או ההפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור.

ב. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או

הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהן עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל IFRS 3, 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 IAS 37, 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 לאחריו. ליישום התקן 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 המימון (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
		אל פ י ש " ח			

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, (בלתי מבוקר):

7,106	(1,222,016)	1,186,400	27,592	9,950	5,180	הכנסות המגזר
6,470	(86,447)	19,200	66,025	7,836	(144)	רווחי (הפסדי) המגזר
(6,910)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(3,952)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
30						הכנסות אחרות
79,626	-	15,240	57,511	6,842	33	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,264						רווח לפני מיסים על ההכנסה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, (בלתי מבוקר):

7,574	(662,584)	635,914	23,319	5,281	5,644	הכנסות המגזר
12,813	(93,428)	37,666	67,933	895	(253)	רווחי (הפסדי) המגזר
(4,131)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(3,337)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
21						הכנסות אחרות
87,157	-	19,165	66,776	1,005	211	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
92,523						רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
אל פ י ש " ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, (בלתי מבוקר):					
4,284	(729,783)	712,000	13,689	5,054	3,324
הכנסות המגזר					
5,048	(78,164)	15,600	60,207	6,989	416
רווחי המגזר					
(3,783)					
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו					
(1,832)					
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו					
30					
הכנסות אחרות					
72,002	-	12,020	54,192	5,743	47
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
71,465					
רווח לפני מיסים על ההכנסה					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, (בלתי מבוקר):					
4,394	(391,480)	377,200	9,991	5,218	3,465
הכנסות המגזר					
(1,944)	(82,593)	15,772	63,427	1,037	413
רווחי המגזר					
(1,300)					
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו					
(1,579)					
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו					
21					
הכנסות אחרות					
76,713	-	11,220	64,289	1,132	72
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
71,911					
רווח לפני מיסים על ההכנסה					

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל	אנרגיה מתחדשת
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)					
15,245	(1,556,534)	1,498,314	48,944	13,299	11,222
26,535	(*) (191,658)	60,866	(*) 89,357	67,228	742
(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
173,307					חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
					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, חברות מהותיות בשליטה משותפת (40%), ואת הדוחות הכספיים של החברה הכלולה (50%) Langen ושל חברת Malone (100%), המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. המידע הפיננסי המתומצת על המצב הכספי של חברות זרות אשר מופיע בסעיף ד' להלן מבוסס על שער החליפין של האירו לסוף התקופה הרלוונטית. המידע הפיננסי המתומצת על תוצאות הפעילות של חברות הזרות אשר מופיע להלן מבוסס על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
3. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 ביוני 2022 הינו 3.6364 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %

3.31
(1.76)לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20213.20
(0.97)לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

(10.76)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,133	1,254	1,368
679,671	693,209	754,020
680,804	694,463	755,388
129,295	109,348	137,708
810,099	803,811	893,096

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

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
563,581	563,581	680,804
44,424	44,797	70
(9,814)	(9,661)	(946)
(60,000)	-	(20,000)
167,121	87,157	79,626
13,949	13,949	-
-	-	3,600
(38,457)	(5,360)	12,234
680,804	694,463	755,388

יתרת פתיחה
השקעות במהלך התקופה
החזרי השקעה במהלך התקופה
דיבדנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
חלק החברה ברווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה
מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר, נטו
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 ללא עודפי עלות.

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

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

דלק ישראל	40%	1,717,000	1,887,000	1,678,000	1,376,000
דלק נכסים	40%	30,399	1,324,771	346,593	396,177

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

דלק ישראל	40%	1,700,000	1,745,000	1,512,000	1,268,000
דלק נכסים	40%	20,759	940,735	447,523	6,852

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

עסקאות משותפות

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

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

דלק ישראל	2,966,000	35,000	9,000 (*)	44,000
דלק נכסים	24,875	13,948	-	13,948

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

דלק ישראל	1,665,000	48,000	-	48,000
דלק נכסים (1)	13,204	3,198	-	3,198

(1) המידע לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 מתייחס לתקופה שמיום 1 באפריל, 2021 ועד ליום 30 ביוני, 2021.

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
43,000	14,000 (*)	29,000	1,780,000	דלק ישראל
11,200	-	11,200	12,635	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
48,000	-	48,000	1,665,000	דלק ישראל
3,198	-	3,198	13,204	דלק נכסים
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

(*) ראה סעיף ו'2 להלן.

(ו) מידע נוסף לגבי חברות דלק ישראל ודלק נכסים

1. חברות דלק ישראל ודלק נכסים נמצאות בהליך הנפקה לראשונה של ניירות ערך לציבור.
2. חברת דלק ישראל מתקשרת לעיתים בעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים מסויימים שנועדו בחלקם להגן על החשיפה בשינויים של שערי החליפין של מטבעות חוץ, לשינויים במדד המחירים לצרכן, לשינויים בערך של מלאי ולשינויים בשיעורי ריבית. העסקאות נעשות בדרך כלל לתקופה קצרה של עד שנה. ליום 30 ביוני 2022 לדלק ישראל התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

רכישת כ - 357 מיליוני דולר בתמורה לכ - 1,210 מיליוני ש"ח.

מכירת כ - 7 מיליוני דולר בתמורה לכ - 23 מיליוני ש"ח.

עיקר העסקאות הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישת מלאי דולרי מספקי הדלקים.
3. בהמשך לאמור בביאור 10(3)ז' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים 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 כ- 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של דלק נכסים כ- 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.

בכוונת דלק נכסים 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 דלק נכסים ואזורים הלוואה בסך של כ- 267 מיליוני ש"ח (חלקה של דלק נכסים כ- 133.5 מיליוני ש"ח) שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של פרוס 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 30 ביוני			
2021	2022	2021	2022	2021	2022
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
63,154	59,022	64,180	57,398	58,883	55,818

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) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים 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 ההלוואה הקודמת נפרעה במלואה ותנאיה הוחלפו בתנאי ההלוואה החדשה.

להלן עיקרי תנאי ההלוואה החדשה:

ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של 120 חודשים ("תקופת ההלוואה"), בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.65%, כאשר קרן ההלוואה החדשה והריבית ייפרעו לאורך תקופת ההלוואה, באופן רבעוני שוטף.

כנגד קבלת ההלוואה החדשה ולצורך הבטחת פירעונה, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור ההחזקה 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 ההלוואה 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 ההלוואה 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 ההחזקה 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 ההלוואה 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.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

2. 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. 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 (להלן – "מפעת") 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, בתוספת עלויות עסקה של כ - 3 מיליון ש"ח. במקביל באותו מועד, מפעת עתידה לרכוש פעילות בתחומי האשפה ("רכישת פעילות מצדר") 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.

פרטים אודות מפעת

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

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

ב. **תחום הפעלת תחנות מעבר** - מפעת 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 מפעת (אשר עתיד להיות 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 במפעת (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעת), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר למניה שישקף שווי כולל למפעת 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 מפעת (למעט בעל המניות היוצא), על הסכם בעלי מניות אשר מגדיר את מערכת היחסים בניהם כבעלי מניות מפעת לאחר הפיכתה של להב אנרגיה לבעלת שליטה בחברה.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו בעלי המניות (לרבות להב אנרגיה) להזרים הלוואות בעלים למפעת, 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 (רכישת פעילות מצדר ותחנת מעבר)

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם (וכפי שמפורט להלן - בכפוף להשלמתם), חתמו מפעת 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 מפעת 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).

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

3. (המשך)

ביום 1 באוגוסט 2022, הושלמה עסקת רכישת המניות, עסקת מצדר ועסקת תחנה המעבר, להב הפכה להיות הבעלים של 65% מהון המניות של מפעת, הכוללות את פעילות מצדר ואת הזכויות בחברה המחזיקה בזכויות בתחנת המעבר. מפעת ופעילותה תאוחד בדוחות הכספיים של להב החל ממועד השלמת העסקה.

הקצאת עלות הרכישה והקצאתה לנכסים ולהתחייבויות המזוהים בחברת מפעת (לרבות נכסי מצדר והמקרקעין) טרם הושלמה ליום אישור הדוחות הכספיים.

4. בהמשך לאמור בבאור 18(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021 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 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.

6. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 ביולי, 2022 חתמה חברה פרטית גרמנית המוחזקת על ידי Malone (75%) וב.ג.מ בע"מ (25%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הון המונפק של שתי חברות פרטיות הרשומות בגרמניה - חברה אחת המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה וחברה נוספת המספקת שירותי ניהול לנכס. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בחברות.

הנכס ממוקם בעיר Bad Honnef שבמערב גרמניה שהינו מרכז כנסים אזורי של רשות המיסים הגרמנית וכולל מרכז לימודי, משרדים, כ- 100 חדרי אירוח ומסעדות, בשטח בנוי של כ- 7 אלף מ"ר על קרקע בשטח של כ- 43 אלף מ"ר.

עלות הרכישה של החברות הינה כ- 12,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 1,100 אלפי אירו.

הנכס מושכר במלואו לממשלת גרמניה מכוח הסכם שכירות מחייב שתוקפו עתיד להסתיים בחודש ספטמבר 2028.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 9,000 אלפי אירו, לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 1.85%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 3.5% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 3,300 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים, אשר טרם הושלמו למועד אישור הדוחות הכספיים.

7. לאחר תאריך הדוח, ביום 14 ביולי, 2022 חתמו החברה ויתר בעלי מניות סיטי א.ק. אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 33% על ידי החברה ואשר הינה בעלת הזכויות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר במגדל סיטי-טוואר שברמת גן, על הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס, לצד שלישי שאינו קשור לחברה. הרוכשת תשלם בתמורה לרכישת הנכס סך כולל של 63 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו 21 מיליון ש"ח). הנכס ייגרע ממגזר הנדל"ן המניב בישראל ברבעון השלישי לשנת 2022.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2022

לכבוד:

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 333 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 19 מיליוני ש"ח וכ- 18 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים	146,855	40,271	27,361
פקדונות בנקאיים	-	-	50,004
ניירות ערך סחירים	-	20,349	-
חייבים ויתרות חובה	1,057	1,277	1,047
סה"כ נכסים שוטפים	147,912	61,897	78,412

נכסים לא שוטפים

מזומנים מוגבלים	1,637	1,768	1,637
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	1,357	1,311	1,326
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	974,725	885,292	889,229
נכסי זכות שימוש	4,441	149	4,560
רכוש קבוע	1,026	287	708
נכס מס נדחה	16	-	7
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	983,202	888,807	897,467
סה"כ נכסים	1,131,114	950,704	975,879

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חוה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 25 באוגוסט, 2022.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

1,500	1,500	19,250	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,251	3,281	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,129	2,803	3,194	זכאים ויתרות זכות
160	178	163	התחייבויות בגין חכירה
9,040	7,762	38,819	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

54,496	54,426	38,428	אגרות חוב
115,351	115,950	163,037	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
33,183	36,529	34,281	הלוואה לזמן ארוך מאחר
4,432	-	4,349	התחייבויות בגין חכירה
207,462	206,905	240,095	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

253,570	253,560	253,570	הון מניות
260,835	259,647	265,614	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(64,673)	(27,194)	(51,165)	קרן תרגום של פעילות חוץ
5	8	5	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
309,640	250,016	384,176	יתרת רווח
759,377	736,037	852,200	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
975,879	950,704	1,131,114	סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 25 באוגוסט, 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
(13,697)	(3,265)	(3,783)	(6,355)	(6,910)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,349	-	-	13,949	-	הכנסות אחרות, נטו
(348)	(3,265)	(3,265)	7,594	(6,910)	רווח (הפסד) תפעולי
15,455	3,929	4,151	7,597	7,705	הכנסות מימון
(7,430)	(1,885)	(2,206)	(3,658)	(4,388)	הוצאות מימון
8,025	2,044	1,945	3,939	3,317	הכנסות מימון, נטו
7,677	(1,221)	(1,838)	11,533	(3,593)	רווח (הפסד) לאחר מימון
164,490	72,816	72,595	80,953	78,099	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
172,167	71,595	70,757	92,486	74,506	רווח לפני מיסים על הכנסה
(72)	(7)	25	(15)	30	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,095	71,588	70,782	92,471	74,536	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):					
(44,191)	(4,472)	18,828	(6,712)	17,108	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
127,904	67,116	89,610	85,759	91,644	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

172,095	71,588	70,782	92,471	74,536
199	76	161	153	188
(163,890)	(72,816)	(72,595)	(80,953)	(78,099)
(13,949)	-	-	(13,949)	-
60,000	-	20,000	-	20,000
2,357	590	590	1,179	1,179
(13,378)	(4,090)	(4,579)	(6,616)	(6,313)
-	(357)	-	(357)	-
(910)	-	-	-	-
72	7	(25)	15	(30)
(129,499)	(76,590)	(56,448)	(100,528)	(63,075)
175	(46)	26	(198)	23
(310)	1,280	1,378	(1,659)	(1,030)
(135)	1,234	1,404	(1,857)	(1,007)
42,461	(3,768)	15,738	(9,914)	10,454

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
פחת והפחתות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני

תשלומים מבוססי מניות

הכנסות מימון אחרות, נטו

שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד

רווח הון מממוש נכסים פיננסיים

מיסים על הכנסה (הטבת מס)

שינוי בחיובים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

תשלום תמורה נדחית והשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי

שיטת השווי המאזני

השקעה ברכוש קבוע

השקעה בניירות ערך סחירים

תמורה מימוש ניירות ערך סחירים

ירידה (גידול) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר

החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות

תקבולים על חשבון מניות

חלוקת דיבידנד

החזר הלוואה לזמן קצר לאחר

קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

פרעון התחייבות בגין חכירה

פירעון אגרות חוב

קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון

49,532	-	-	49,532	-
25,000	25,000	-	25,000	-
(20,000)	-	-	-	-
(11,899)	(8,491)	-	(11,899)	-
(260)	-	-	(260)	-
(470)	(81)	(88)	(161)	(175)
(3,269)	-	-	(3,240)	(3,240)
24,663	-	-	24,500	-
(25,307)	(25,098)	(572)	(25,098)	(716)
55,200	-	-	55,200	185,000
(1,500)	(375)	(5,000)	(750)	(120,575)
91,690	(9,045)	(5,660)	112,824	60,294

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
16,239	(16,598)	58,775	29,000	118,924	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(267)	(96)	471	(118)	570	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
11,389	56,965	87,609	11,389	27,361	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
27,361	40,271	146,855	40,271	146,855	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
מידע נוסף על תזרימי מזומנים:					
6,248	960	2,255	2,964	3,801	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 הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 לאחריו.

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 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 התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור ריבית %	
2021	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
376	324	632	2.45%	הלוואות בש"ח: להב אנרגיה ירוקה
51,955	36,782	60,321	9%	הלוואות צמודות לאירו: Greenore Holdings SARL
40,849	54,071	41,290	12%-9.5%	Malone Holdings SARL
93,180	91,177	102,243		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור אחזקה %	
2022	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
14,576	19,562	29,772	100%	Greenore Holdings SARL
49,946	39,784	61,328	100%	Malone Holdings SARL
36,387	36,800	35,051	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
100,909	96,146	126,151		

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני			
2021	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
600,894	605,467	645,828	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
94,246	92,502	100,503	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
695,140	697,969	746,331		

4. 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)

ליום 30 ביוני 2022

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-11	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		
1,624	2,490	74
446	871	468
2,070	3,361	542
1,717	1,675	1,623
12,058	10,621	15,148
21,178	19,881	22,094
119	55	115
35,072	32,232	38,980
37,142	35,593	39,522

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

496	499	504
12	24	29
110	120	99
618	643	632

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

11,605	13,955	11,355
25	24	26
9,214	9,463	8,960
1,278	1,052	1,453
22,122	24,494	21,794
22,740	25,137	22,426

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

13	13	13
14,196	10,254	16,864
14,209	10,267	16,877
193	189	219
14,402	10,456	17,096
37,142	35,593	39,522

הון מניות
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill Director	Nicolass Johanns Alexander van Zeeland Director	25 באוגוסט, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	--	--

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,303	314	335	617	658	הכנסות
(279)	(54)	(118)	(123)	(186)	עלות ההכנסות
1,024	260	217	494	472	רווח גולמי
(99)	(41)	(16)	(58)	(33)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,274	41	914	(23)	914	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	2	הכנסות אחרות
2,199	260	1,115	413	1,355	רווח מפעולות רגילות
230	32	44	69	91	הכנסות מימון
(1,390)	(557)	(346)	(913)	(683)	הוצאות מימון
(1,160)	(525)	(302)	(844)	(592)	הוצאות מימון, נטו
2,538	53	1,887	(167)	2,111	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,577	(212)	2,700	(598)	2,874	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(236)	(21)	(158)	(7)	(180)	מיסים על הכנסה
3,341	(233)	2,542	(605)	2,694	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
3,334	(236)	2,520	(608)	2,668	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
7	3	22	3	26	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,341	(233)	2,542	(605)	2,694	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

מיוחס לבעלים של החברה				
הון מניות	יתרת רווח	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי אירו				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)				
13	14,196	14,209	193	14,402
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)				
-	2,668	2,668	26	2,694
רווח נקי וכולל לתקופה				
13	16,864	16,877	219	17,096
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)				
13	10,862	10,875	186	11,061
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)				
-	(608)	(608)	3	(605)
רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה				
13	10,254	10,267	189	10,456
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)				
13	14,344	14,357	197	14,554
יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)				
-	2,520	2,520	22	2,542
רווח נקי וכולל לתקופה				
13	16,864	16,877	219	17,096
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)				
13	10,490	10,503	186	10,689
יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)				
-	(236)	(236)	3	(233)
רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה				
13	10,254	10,267	189	10,456
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)				
13	10,862	10,875	186	11,061
יתרה ליום 1 בינואר 2021				
-	3,334	3,334	7	3,341
רווח נקי וכולל לשנה				
13	14,196	14,209	193	14,402
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021				

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו				
1,175	(896)	(64)	2,041	(1,550)
449	3,386	138	449	1,624
1,624	2,490	74	2,490	74
275	73	51	142	106

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	
ריבית ששולמה במזומן	

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:**הישות המדווחת**

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

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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 והשפעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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:

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 התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים
אלפי אירו				

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

9,858	1,994	20,785	4,238	75%	(*) Around town
-------	-------	--------	-------	-----	-----------------

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

3,346	245	5,457	248	50%	Monchengladbach
7,406	2,488	15,745	3,551	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 באלפי אירו

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)		
1,790	1,790	794
(*) Around town		
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)		
(222)	(222)	125
(224)	(224)	577
Monchengladbach		
(*) Around town		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)		
1,619	1,619	314
(*) Around town		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)		
(283)	(283)	65
76	76	292
Monchengladbach		
(*) Around town		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)		
1,926	1,926	1,133
(*) Around town		

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

(1) ליום 30 ביוני 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 651 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 ביוני 2021 כ- 633 אלפי אירו וכ- 622 אלפי אירו בהתאמה).

(2) ליום 30 ביוני 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 927 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 ביוני 2021 כ- 955 אלפי אירו וכ- 931 אלפי אירו בהתאמה).

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2022

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-9	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 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
867	1,116	1,059	מזומנים ושווי מזומנים
366	540	363	חייבים ויתרות חובה
1,233	1,656	1,422	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
478	502	454	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,141	25,835	26,614	נדל"ן להשקעה
26,619	26,337	27,068	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,852	27,993	28,490	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

372	465	372
37	103	35
51	8	10
460	576	417

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

13,987	14,032	13,849
8,079	8,344	8,310
1,139	1,060	1,245
23,205	23,436	23,404
23,665	24,012	23,821

הלוואה מתאגיד בנקאי
הלוואה מבעלי מניות
התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

12	12	12
4,175	3,969	4,657
4,187	3,981	4,669
27,852	27,993	28,490

הון מניות
יתרת רווח

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

25 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,308	327	362	654	689	הכנסות
(307)	(143)	(28)	(158)	(61)	עלות הכנסות
1,001	184	334	496	628	רווח גולמי
(103)	(28)	(14)	(61)	(33)	הוצאות הנהלה וכלליות
(68)	-	473	(374)	473	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4	5	-	-	-	הכנסות אחרות
834	161	793	61	1,068	רווח מפעולות רגילות
(987)	(280)	(238)	(501)	(475)	הוצאות מימון
(153)	(119)	555	(440)	593	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(155)	(112)	(91)	(74)	(111)	מיסים על הכנסה
(308)	(231)	464	(514)	482	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
482	482	-	רווח נקי וכולל לתקופה
4,669	4,657	12	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(514)	(514)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
3,981	3,969	12	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
4,205	4,193	12	יתרה ליום 1 באפריל 2022
464	464	-	רווח נקי וכולל לתקופה
4,669	4,657	12	יתרה ליום 30 ביוני 2022
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
4,212	4,200	12	יתרה ליום 1 באפריל 2021
(231)	(231)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
3,981	3,969	12	יתרה ליום 30 ביוני 2021
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(308)	(308)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
4,187	4,175	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה	482	(514)	464	(231)	(308)
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(473)	374	(473)	-	68
מיסים על הכנסה	111	74	91	112	155
הוצאות מימון אחרות	48	48	24	24	96
ריבית לבעלי מניות	231	249	115	150	484
	(83)	745	(243)	286	803
מיסים ששולמו במזומן	(5)	(7)	(1)	(1)	(9)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות	(43)	28	(32)	53	5
שינוי בחיובים ויתרות חובה	27	(683)	30	(4)	(485)
	(16)	(655)	(2)	49	(480)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	378	(431)	218	103	6
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
פרעון הלוואות לבעלי מניות	-	-	-	-	(500)
החזר הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(186)	-	(93)	-	(186)
	(186)	-	(93)	-	(686)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון					
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	192	(431)	125	103	(680)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	867	1,547	934	1,013	1,547
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,059	1,116	1,059	1,116	867
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	197	199	100	87	402

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

בדוחות כספיים אלה -

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

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

בהמשך לאמור בבאור 1(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח על המצב הכספי ביניים, צומצו או הוסרו מרבית ההגבלות והצדדים הנוספים שהוטלו בגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 בתגובה להתשפטות המגיפה. יחד עם זאת, מגיפת הקורונה והפשעתה עדיין אינה ניתנת לחיזוי. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 התקן 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 30 ביוני, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-18	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 הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

			נכסים שוטפים
57	50	67	מזומנים ושווי מזומנים
1,029	1,017	1,388	לקוחות
54	100	115	חייבים ויתרות חובה
-	407	9	צדדים קשורים
5	19	15	מסים לקבל
147	102	123	מלאי
1,292	1,695	1,717	
			נכסים לא שוטפים
34	35	35	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,274	1,249	1,333	נכסי זכות שימוש
4	4	15	השקעות והלוואות לחברות כלולות
22	21	22	נדל"ן להשקעה
417	387	441	רכוש קבוע, נטו
15	16	15	מוניטין
6	7	5	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
33	26	21	מסים נדחים
1,805	1,745	1,887	
3,097	3,440	3,604	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
226	569	394
423	376	729
6	5	3
151	132	170
383	430	382
1,189	1,512	1,678
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>		
1,150	1,135	1,207
178	101	145
7	8	7
15	22	15
2	2	2
1,352	1,268	1,376
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>		
216	216	216
216	366	216
83	37	68
40	40	49
555	659	549
1	1	1
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>		
556	660	550
3,097	3,440	3,604
<u>סה"כ הון</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	30 ביוני		30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
3,821	943	1,780	1,665	2,966	הכנסות ממכירות
3,084	742	1,565	1,305	2,571	עלות המכירות
737	201	215	360	395	רווח גולמי
488	132	139	238	268	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
70	17	19	37	36	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	-	1	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
1	-	4	-	4	הוצאות אחרות, נטו
179	52	53	86	87	רווח תפעולי
6	-	14	1	14	הכנסות מימון
60	16	28	30	53	הוצאות מימון
125	36	39	57	48	רווח לפני מסים על ההכנסה
31	9	10	14	13	מסים על ההכנסה
94	27	29	43	35	רווח נקי
					מיוחס ל:
94	27	29	43	35	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
94	27	29	43	35	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	30 ביוני		30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
94	27	29	43	35
-	(1)	14	-	9
94	26	43	43	44
94	26	43	43	44
-	-	-	-	-
94	26	43	43	44

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש
לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
תזרימי מזומנים

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

-	(1)	14	-	9
94	26	43	43	44
94	26	43	43	44
-	-	-	-	-
94	26	43	43	44

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	216	83	40	555	1	556
-	-	35	-	35	-	35
-	-	-	9	9	-	9
-	-	35	9	44	-	44
-	-	(50)	-	(50)	-	(50)
216	216	68	49	549	1	550

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	69	40	691	1	692
-	-	43	-	43	-	43
-	-	43	-	43	-	43
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
216	366	37	40	659	1	660

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל

נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	216	89	35	557	1	558
-	-	29	-	29	-	29
-	-	-	14	14	-	14
-	-	29	14	43	-	43
-	-	(50)	-	(50)	-	(50)
216	216	68	49	549	1	550

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	85	41	708	1	709
-	-	27	-	27	-	27
-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
-	-	27	(1)	26	-	26
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
216	366	37	40	659	1	660

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	64	40	686	1	687
-	-	94	-	94	-	94
-	(150)	-	-	(150)	-	(150)
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
216	216	83	40	555	1	556

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח כולל

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה (הפחתת הון)

נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
94	27	29	43	35	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
149	(29)	(27)	40	69	רווח נקי
243	(2)	2	83	104	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(102)	(24)	(32)	(44)	(59)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
327	-	-	297	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1)	(1)	-	(1)	-	רכישת נכסים קבועים
359	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברה (ג)
-	-	(11)	-	(11)	מזומנים שנגרעו עקב הפיצול (ד)
-	(62)	-	(62)	-	תמורה מצד קשור עקב הסבת הלוואות
(1)	1	-	(1)	-	השקעה בחברות כלולות
(5)	-	(4)	-	(4)	מתן הלוואה לצדדים קשורים
7	-	1	2	3	גביית (מתן) הלוואות מחברות כלולות, נטו
584	(86)	(46)	191	(71)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(150)	-	(50)	-	(50)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(195)	(42)	(55)	(87)	(108)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
175	90	-	90	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(196)	(21)	(17)	(163)	(33)	דיבידנד והפחתת הון ששולמו לבעלי מניות החברה
(433)	40	170	(93)	168	פירעון התחייבות בגין חכירה
(799)	67	48	(253)	(23)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
28	(21)	4	21	10	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
29	71	63	29	57	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
57	50	67	50	67	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					עליה במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
232	50	64	106	136	פחת והפחתות
(1)	-	-	-	-	גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
2	-	(1)	-	-	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע, נטו
					שערוך התחייבות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
41	(6)	11	3	23	ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו
1	-	(1)	(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
-	5	14	6	11	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1)	(1)	-	(1)	-	
274	48	87	112	169	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(199)	(161)	(199)	(188)	(359)	עליה בלקוחות
27	10	(29)	2	(78)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(42)	10	(4)	3	24	ירידה (עליה) במלאי
139	18	174	94	306	עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(50)	46	(56)	17	7	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(125)	(77)	(114)	(72)	(100)	
149	(29)	(27)	40	69	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				

					(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
					מזומנים ששולמו במשך התקופה
					עבור:
					ריבית
4	7	2	3	11	מסים על ההכנסה
13	15	1	7	26	מזומנים שהתקבלו במשך
					התקופה עבור:
					ריבית
-	-	-	-	2	מסים על ההכנסה
-	-	-	-	3	
					(ג) יציאה מאיחוד של חברות
					ופעילויות
-	112	-	-	112	הון חוזר, נטו
-	796	-	-	603	נכסים קבועים
-	83	-	-	83	חייבים לזמן ארוך
-	(441)	-	-	(441)	התחייבויות לזמן ארוך
-	(60)	-	-	(30)	תמורה נדחית
-	(193)	-	-	-	הפסד ממימוש חברות ופעילויות
-	297	-	-	327	סה"כ
					(ד) מזומנים שנגרעו עקב פיצול
-	9	-	9	9	הון חוזר נטו (למעט מזומנים
-	80	-	80	80	ושווי מזומנים)
-	13	-	13	13	השקעות והלוואות לחברות
-	268	-	268	268	כלולות
-	55	-	55	55	נדל"ן להשקעה
-	1	-	1	1	רכוש קבוע
-	7	-	7	7	נכסי זכות שימוש
-	(359)	-	(359)	(359)	מוניטין
-	(75)	-	(75)	(75)	מסים נדחים
-	(1)	-	(1)	(1)	יתרות חובה עם צד קשור
-	(75)	-	(75)	(75)	נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול
-	(1)	-	(1)	(1)	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום
31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח		

(ה) פעילות מהותית שלא במזומן				
15	3	-	14	15
30	-	-	60	-
619	-	40	-	113

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 מתומצנת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה 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'.

להשפעת המגפה על פעילויות החברה השונות בשנת 2021, ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021.

במהלך חודש ינואר 2022 בעקבות נגיף האומיקרון חלה הדבקה המונית בקורונה אך לא הוטל סגר והמשבר לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון התפשטות מחודשת של הנגיף, המשך התפשטותו בעולם או בלימתו עשויים להשפיע על הערכות החברה לעניין השלכות האירוע על עסקיה, 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 וציווד 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.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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 מליון 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. 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.
זאפה עוסקת בהפעלת מועדונים תחת שם המותג זאפה בהם מתקיימות הופעות ואירועים עסקיים ופרטיים וכן מפיקה אירועים והופעות באתרים חיצוניים.
- 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 (בעבור 10%), 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 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.

ההשקעה במניות זאפה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני כאשר החברה כוללת את חלקה בתוצאות של חברת זאפה בפער של שלושה חודשים. למועד זה, החברה טרם סיימה את ייחוס תמורת הרכישה לנכסים והתחייבויות של זאפה ולאופציות שהוענקו לחברה כאמור לעיל.

ו. 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. ברגר קינג עוסקת בהפעלה וניהול של מסעדות בתחום המזון המהיר תחת המותג ברגר קינג. 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 אופצית CALL לחברה ואופצית PUT לבעלי מניות ברגר קינג בדבר רכישת או מכירת (לפי העניין) מלוא יתרת החזקות בעלי המניות האחרים בברגר קינג. אופצית ה-CALL יהיו ניתנות למימוש לתקופה של 4 שנים החל מ-6 שנים לאחר תאריך כניסתה לתוקף. אופצית 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. למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיימו מרבית התנאים המתלים, למעט השלמה פורמלית של מספר מסמכים טכניים שצפוי כי יושלמו עד לסוף חודש אוגוסט 2022.

ז. ביום 23 במאי, 2022 חולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 50 מיליוני ש"ח.

ח. לאחר תאריך המאזן, החליטה החברה לממש את אופציית הרכש הקיימת לה בחברה מאוחדת דלק גז אחזקות בע"מ (להלן - "דלק גז אחזקות") בתמורה לסך של 1.55 מיליוני עבור יתרת 25% ממניות דלק גז אחזקות.

ט. לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי, 2022 חתמה החברה על הסכם למכירת פעילות הגז הטבעי בתמורה ל- 3.5 מיליוני ש"ח. ההסכם הינו בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים אשר בין היתר קבלת אישור רשות התחרות. להסכם המכירה לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23ב' 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 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה 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", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2(ג) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים בדבר הצגה מחדש בשל תיקון טעות של מספרי ההשוואה.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 22 באוגוסט, 2022

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
17,983	2,656	27,338	מזומנים
253	227	-	פקדון משועבד
74	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
771	558	1,136	לקוחות
9,891	1,403	1,352	חייבים ויתרות חובה
9,603	15,915	573	צדדים קשורים
38,575	20,759	30,399	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
948,645	785,016	1,070,490	נדל"ן להשקעה
565	183	1,006	רכוש קבוע
80,933	49,123	140,574	מלאי מקרקעין
129,454	*118,225	111,931	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,266	-	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,160,863	952,547	1,324,771	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,199,438	973,306	1,355,170	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
438,466	-	323,721	אשראי מתאגידים בנקאיים
278	4,284	281	ספקים ונותני שירותים
18,422	23,023	8,010	זכאים ויתרות זכות
7,100	7,100	7,100	התחייבות בגין היטלים ואגרות
7,241	413,116	7,481	צדדים קשורים
471,507	447,523	346,593	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
59,536	-	328,100	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
44,165	*49,150	40,194	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
573	764	382	זכאים אחרים לזמן ארוך
26,481	*-	27,501	מיסים נדחים
130,755	49,914	396,177	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
602,262	497,437	742,770	סך הכל התחייבויות
			הון:
597,176	*475,869	611,085	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	1,315	זכויות שאינן מקנות שליטה
597,176	475,869	612,400	סה"כ הון
1,199,438	973,306	1,355,170	סה"כ התחייבויות והון

*הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

22 באוגוסט 2022	הלל (איליק) רוזנסקי	פליקס שופמן	יוסי פרידמן
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	מנהל תחום כספים

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות משכירות	24,875	12,635	32,841
הוצאות תפעול נכסים	(535)	(347)	(624)
רווח גולמי	24,340	12,288	32,217
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(4,780)	1,215	126,945
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,776)	(3,050)	(7,100)
הכנסות/(הוצאות) אחרות	369	396	(1,168)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5,372	4,355	17,147
רווח תפעולי	19,525	15,204	168,041
הוצאות מימון	(5,943)	(3,400)	(11,397)
הכנסות מימון	1,696	1,141	1,335
הוצאות מימון, נטו	(4,247)	(2,259)	(10,062)
רווח לפני מיסים על הכנסה	15,278	12,945	157,979
מיסים על הכנסה	(1,330)	(1,742)	(30,982)
רווח נקי וכולל	13,948	11,203	126,997
סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	13,909	11,164	126,997
זכויות שאינן מקנות שליטה	39	39	-
	13,948	11,203	126,997

* סווג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ד)
 ** הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג)

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2022	470,920	114,907	-	597,176
רווח נקי וכולל	-	13,909	39	13,948
זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	1,276	1,276
יתרה ליום 30 ביוני 2022	470,920	128,816	1,315	612,400

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

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ
יתרה ליום 1 באפריל 2021 *	470,920	(12,090)	470,179
רווח נקי וכולל *	-	5,690	5,690
יתרה ליום 30 ביוני 2021	470,920	(6,400)	475,869

* הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות החברה					
הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
11,349	470,920	117,652	-	599,921	יתרה ליום 1 באפריל 2022
-	-	11,164	39	11,203	רווח נקי וכולל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
-	-	-	1,276	1,276	
11,349	470,920	128,816	1,315	612,400	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 31 בדצמבר 2021

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

* הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	2022 בלתי מבוקר	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
אלפי ש"ח			
126,997	5,690	11,203	13,948
41	2	47	81
(126,945)	2,152	(1,216)	4,780
(16,147)	(1,399)	(4,355)	(5,372)
5,155	-	-	-
749	(1,602)	670	320
26,481	-	(78)	(2,053)
(110,666)	(847)	(4,932)	(2,244)
159	397	(281)	(257)
3,905	-	(2,174)	9,589
(80,933)	(33,373)	(65)	(59,641)
915	(542)	619	8,566
54	4,060	109	4
7,921	13	1,700	(10,530)
(67,979)	(29,445)	(92)	(52,269)
(51,648)	(24,602)	6,179	(40,565)
(606)	(185)	(19)	(522)
(740)	-	682	496
(68,156)	(9,445)	(848)	(92,300)
(253)	(6)	-	253
147	-	74	74
-	-	(11,581)	(11,581)
(69,608)	(9,636)	(11,692)	(103,580)
(434,970)	-	-	-
74,970	35,155	-	-
59,500	-	135,000	268,500
438,000	-	(115,000)	(115,000)
137,500	35,155	20,000	153,500
16,244	917	14,487	9,355
1,739	1,739	12,851	17,983
17,983	2,656	27,338	27,338
4,842	-	2,808	5,514
192	-	10	528
5,324	-	682	2,527

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (שימשו לפעילות) שוטפת**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע
החזר (מתן) הלוואות לאחרים
רכישת נדל"ן להשקעה
הפקדה (פירעון) פיקדון משועבד
שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואה לצדדים קשורים
קבלת הלוואה מצדדים קשורים
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**עליה 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.

נספח א' – רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לשישה חודשים
שהסתיימו ביום
30 ביוני
2022
בלתי מבוקר
אלפי ש"ח

2,143
38,400
(3,073)
(12,639)
(11,643)
(331)
(1,276)
11,581

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
מיסים נדחים
הלוואות מצדדים קשורים
גריעת חשבון השקעה
רווח ברכישה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לפרטים נוספים בדבר האיחוד לראשונה ראה ביאורים 3(6) ו-7(7) לדוח הכספי.

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 מצייתים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישומו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021. למעט האמור להלן:

א. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזוהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצית לנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי ולהתחייבויות על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה אינם יוצרים מוניטין. בעת רכישת קבוצת נכסים שאינה מהווה עסק וסך השווי ההוגן האינדיווידואלי של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות שונה ממחיר העסקה והקבוצה כוללת הן נכסים ניתנים לזיהוי והתחייבויות שנמדדים לראשונה בעלות החברה:

- מזוהה את הנכסים האינדיווידואליים שנרכשו הניתנים לזיהוי, ואת ההתחייבויות שניטלו שיש להכיר בהם במועד הרכישה;
- קובעת את מחיר העסקה האינדיווידואלי לכל נכס מזוהה והתחייבות על ידי הקצאת העלות של הקבוצה על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועד הרכישה; ואז
- מיישמת את דרישות המדידה לראשונה בתקנים החלים על כל נכס מזוהה שנרכש והתחייבות שניטלה. החברה מטפלת בכל הפרש בין הסכום שבו הנכס או ההתחייבות נמדדו לראשונה לבין מחיר העסקה האינדיווידואלי על ידי יישום הדרישות הרלוונטיות באותו התקן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה וניירות ערך המירים אחרים בחברות בנות שאינם מוחזקים על ידי החברה.

ג. הצגה מחדש בשל תיקון טעות:

החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2021 על מנת לשקף נכונה את הון החברה וכן לשקף נכונה את החזקתה בחברות כלולות והצגתה לפי שווי הוגן. כמו כן, התיקון משקף מנגנון הנחות ששימשו בקביעת השווי ההוגן של הנכסים בעת מועד הרכישה. לתיקון האמור הייתה השפעה על המאזן, תוצאות הפעולות ועל סך ההון המדווח. השפעת השינוי על הדוחות הכספיים:

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלו
106,413	11,812	118,225
-	(49,150)	(49,150)
(6,088)	6,088	-
(507,119)	31,250	(475,869)
(4,644)	2,492	(2,152)

דוח על המצב הכספי:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרת זכות נדחית
מיסים נדחים

הון:

דוח על הרווח הכולל:

ירידת ערך נדל"ן להשקעה

ד. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש את ההכנסות לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 כיוון שלפי דעת ההנהלה, צורת הצגה זו מייצגת נכונה את ההכנסות.

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלו
13,204	(2,556)	10,648
(2,876)	2,556	(320)

ליום 30 ביוני 2021:

דוח רווח והפסד:

הכנסות משכירות
תוצאות תפעול נכסים

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. שירות זה הסתיים ביום ה-1 ביוני, 2022.
 - משאבי אנוש- בהסכם נקבע מחירון שירותי משאבי אנוש בגין שירותים שיינתנו בקשר עם גיוס מלא, גיוס חלקי, עדכון הסכמי העסקה, סיום העסקה ועוד.
 - 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 חוזרי הוצאות על התמורה לעיל. הסכם השירותים אינו יוצר חובת בלעדיות של צד כלפי משנהו.

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 כדין (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.

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

בכוונת החברה ואזורים לפעול יחד להשבחת 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 פריים פלוס 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 ש 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 כל אחת.

לקיבוץ שדה נחום חוזה חכירה מהווה 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.

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") (רכישת 2,000 מניות של דוד דלקים, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של כ- 716 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדוד דלקים בסך של כ- 274 אלפי ש"ח).

עוד באותו היום, חתמה החברה על הסכם עם ים אופקים חדשים ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") (רכישת 2,800 מניות של דוד דלקים בתמורה לסך של כ- 930 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדוד דלקים בסך של כ- 510 אלפי ש"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% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים.

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

במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם בספרים.

הקבוצה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה על פי שווים בספרים, כלומר על פי חלקם בהון הנרכשת. כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר הפסד של כ-306 אלפי ₪ ברווח והפסד.

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.

נכון לתקופת הדוחות הכספיים החברה שילמה את כל התמורה בעבור המניות.

לאחר ביצוע העסקה כלהלן שיעור החזקתה של החברה בדלק סעדון עלה מ 50.1% ל- 100% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים.

במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם בספרים.

כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר רווח של כ-636 אלפי ₪ ברווח והפסד.

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.

ביום ה-3 ביולי 2022 שולמה התמורה בגין רכישת המניות.

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

10. הלוואות שנלקחו במהלך התקופה

ביום 4 באפריל 2022, העמיד תאגיד בנקאי הלוואות און קול בסך 50 מיליון ש"ח כאשר 30 מיליון ש"ח מתוכם שמשו לפירעון הלוואות לזמן קצר במוסד בנקאי אחר.

ביום 30 ביוני 2022 העמיד תאגיד בנקאי הלוואות לזמן ארוך בסך של 135,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31.12.24 בריביות פריים פלוס 0.8% עד 0.875%, חלף הלוואות זמן קצר.

ביום 31 ביולי, 2022 העמיד תאגיד בנקאי אחר, הלוואה לזמן ארוך בסך של 200,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31.12.23 בריבית פריים פלוס 1.15%, חלף הלוואות זמן קצר בסך של 198,000 אלפי ש"ח. במסגרת העמדת הלוואה כאמור, הסכימה החברה על שינוי יחס הכיסוי כדלקמן: יחס הכיסוי המעודכן הינו יחס כיסוי מינימלי של 1.1 שמחושב לפי ההכנסות התפעוליות נטו, בתוספת דיבידנדים ודמי ניהול שהופקדו ע"י חברות בנות לחשבון התקבולים ובניכוי הוצאות הנהלה וכלליות. וכל זה חלקי חלויות שוטפות תאורטיות בשיעור 7% מסך האשראי שנלקחו מכל התאגידים הבנקאיים.

יחס הכיסוי מול שאר התאגידים הבנקאיים נותר ללא שינוי וכן הקובצנט של LTV.

11. הסכם שכירות מערכות סולאריות

בהמשך לאמור בביאור 21 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021, בקשר להסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים שחתמה החברה עם חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה ירוקה"), חברת להב החלה בהתקנת מתקנים סולאריים על גגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלות החברה ובבעלות חברות כלולות. נכון למועד הדוח הכספי, הותקנו 10 מערכות בהספק של 509 קוואט"ש. כמו כן, להב אנרגיה ירוקה טרם חיברה את המתקנים לחברת החשמל ולא נרשמו הכנסות בגינם.

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:

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,625	40,818	הכנסות משכירות
758	1,062	הוצאות תפעול נכסים
17,867	39,756	רווח גולמי
403	129,500	עלייה (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
1,615	7,276	הוצאות הנהלה וכלליות
1,105	1,168	הוצאות אחרות
2,094	17,057	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
17,644	177,869	רווח תפעולי
2,888	12,659	הוצאות מימון
758	1,705	הכנסות מימון
(2,130)	(10,954)	הוצאות מימון, נטו
15,514	166,915	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,677)	(36,083)	מיסים על הכנסה
13,837	130,832	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 בקורות 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, בקורות 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 וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 ביוני 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה 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 השני 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 וההנהלה 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 השני 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.