



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2022

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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-78 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 – למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום פעילות זה בישראל באמצעות 7 חברות מקומיות ("קבוצת האנרגיה" או "להב אנרגיה") שבבעלותן, במישרין או בעקיפין, 97 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ- 6.30 מגה וואט. במהלך שנת 2022 ועד למועד דוח זה, 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, חתומה להב אנרגיה על מספר הסכמים עם צדדים שלישיים אשר יאפשרו לה, בכפוף לקיום תנאים מתלים, להקים מתקנים סולאריים נוספים בישראל בהיקף נרחב

כמו כן, בחודש ספטמבר 2022 חתמה החברה על הסכמים מותנים לרכישת תאגידיים הרשומים בהונגריה ובפורטוגל, ולאחר השלמת ההסכמים כאמור (ובכפוף להשלמתם), עתידה החברה להתחיל לפעול בתחום פעילות זה גם במדינות אלה. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 1.2.19 להלן.

נוסף על כך, 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 – הקבוצה 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 דלק 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 1.1.1.1.1.1 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

לפרטים אודות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה (בכל תחומי פעילותה), ראו סעיף 1.4.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.2 מלחמת רוסיה-אוקראינה

לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 14.2 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%. האינפלציה בחודשים האחרונים בארה"ב משקפת עליה שנתית 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 לשיעור של כ-2%, כאשר במהלך חודש אוקטובר 2022 העלה בנק ישראל את הריבית בישראל לשיעור של כ-2.75%.

השפעות שינויי האינפלציה והריבית על פעילותה של הקבוצה

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב ותחומי פעילותה של דלק נכסים, התאפיינו שלושת הרבעונים הראשונים 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) לעליות 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 שעליות מחירי חומרי גלם ומוצרים הנדרשים להקמת הפרוייקטים עשויים לפגוע ברווחיות של 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 מסוימות יכולה לפגוע בהיקף המכירות של דלק ישראל, מאידך במצד זה יכולות

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>

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 שנקחו 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 30.9.2022, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 178 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-53% מסך האשראי של החברה למועד זה.

כמו כן, נכון ליום 30.9.2022, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-10% מסך האשראי של החברה (להב אל.אר.) 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.

קבלת מימון מבנק לאומי

1.2.4

ביום 5.1.2022, הודיעה החברה על כך שבנק לאומי החליף, לבקשת החברה, הלוואה

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

פרסום טיוטת תשקיף פומבית של דלק ישראל

1.2.5

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 מיידי של החברה מיום 20.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-020068).

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

התקשרות במזכר עקרונית עם מילואות ופקיעת המזכר כאמור

1.2.6

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

השלמת עסקה לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב

1.2.7

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 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 5.12.2021 ו- 2.3.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-175992 ו- 2022-01-024748, בהתאמה).

הצעה לעסקת מיזוג עם שופרסל

1.2.8

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 הצעה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 6.4.2022 ו- 13.4.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-043576 ו- 2022-01-048019, בהתאמה).

אסיפה כללית

1.2.9

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) רוזינסקי, 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 מפעת – חברה הפועלת בתחום איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון.

ביום 27.4.2022, הודיעה החברה כי להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית המצויה בבעלותה המלאה של החברה, התקשרה במערכת הסכמית אשר במרכזה הסכמים עם בעלי מניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, שמכוחם עשויה להב אנרגיה להפוך לבעלת השליטה במפעל. פעילותה של מפעת 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 מידיים 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 אופק 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 מידי של החברה מיום 31.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-067741).

יצוין כי בשלב זה, תהליך הנפקת דלק נכסים נעצר ונכון למועד זה אין וודאות כי יחודש ו/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 מידי 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 מידי של החברה מיום 23.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-078205).

1.2.16 עסקה 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 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 כאמור, וזאת בתמורה לסך של כ- 13.4 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). ביום 4.10.2022 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 10.7.2022 ו- 6.10.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-086578 ו- 2022-01-100809, בהתאמה).

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"מ³ 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 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090286).

1.2.18 חתימה על הסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר Berenburg בגרמניה

ביום 31.8.2022 חתמה שותפות בת זרה של החברה על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר Berenburg בגרמניה, בתמורה לסך של כ- 29 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים אשר למועד זה טרם התקיימו. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 1.9.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-112519).

1.2.19 התקשרות בהסכמים לרכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולריים בהונגריה ובפורטוגל

³ חברה פרטית בשליטת מר אלי להב, דירקטור בחברה.

ביום 1.9.2022 חתמה להב אנרגיה על שני הסכמים מותנים עם צדדים שלישיים לרכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולריים בהונגריה ובפורטוגל, כדלקמן:

א. הסכם לרכישת מלוא הונן המונפק של חברות זרות הרשומות בהונגריה שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים בהיקף של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותן, בתמורה לסך כולל של כ- 17.3 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה).

ב. הסכם לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל, שבבעלותה מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ- 19.08 MWp על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 30 שנה בדמי שכירות קבועים עם אופציה לשלושים שנה נוספות, בתמורה לסך כולל של כ- 25.6 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). העסקה טרם הושלמה למועד דוח זה.

לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 5.9.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-092088).

1.2.20 התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בקיבוץ אילות

ביום 6.10.2022, התקשרה החברה עם פוקס-ויזל בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, וחברה בשליטתו של מר נפתלי שמשון (דירקטור בחברה ובעל מניות מהותי בה) (בסעיף זה, ביחד: "השותפים"), וכן עם קיבוץ אילות אגש"ח בע"מ (בסעיף זה: "הקיבוץ"), חברה פרטית (בסעיף זה: "השותף הכללי") ושותפות מוגבלת (בסעיף זה: "השותפות"), אשר שתיהן בשליטתו המלאה של הקיבוץ, וכאשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים בהסכם שנחתם בין הקיבוץ ובין השותפות, תהא השותפות בעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 22 דונם, בסמוך לקיבוץ אילות (בסעיף זה: "המקרקעין"), בהסכם לרכישת 74% מהון המניות המונפק של השותף הכללי ו- 74% מהזכויות בשותפות, כאשר עלות הקמת הפרויקט (לרבות רכיב התמורה בגין הקרקע ומכלול הוצאות העסקה) מוערכת בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (כ- 45 מיליון ש"ח חלק החברה). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 6.10.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-100992).

1.2.21 חלוקת דיבידנד בדלק ישראל

ביום 22.11.2022, 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.

1.2.22 בחינת אפשרות להנפקת אגרות חוב

ביום 30.11.2022 הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לבחון אפשרות לגיוס חוב על ידי הנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה

מדורגת של החברה – אגרות חוב (סדרה ג'), באמצעות פרסום דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 30 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-140172). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 30.11.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-115602).

1.2.23 שינוי החזקות בעלי עניין

להחזקות בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, ראו מצבת בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 30.9.2022 שפורסמה על ידי החברה ביום 12.10.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-102468).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2022, 30.9.2021 ו-31.12.2021 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	נכסים:
השינוי נובע בעיקר מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן ארוך ומנגד השקעה במניות מפעת ומתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדל"ן להשקעה.	53,383	48,497	61,096	מזומנים ושווי מזומנים
-	50,703	1,130	-	פיקדונות בנקאיים
-	-	20,486	-	ניירות ערך סחירים
נובע מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".	1,845	-	70,227	לקוחות והכנסות לקבל
נובע מיתרת חייבים (בעיקר בגין מע"מ לקבל) במגזר פינני האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".	2,314	3,901	12,954	חייבים ויתרות חובה
נובע מיתרת פיקדונות משועבדים עקב כניסה לאיחוד של "מפעת".	2,741	2,870	5,160	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.	10,285	6,139	29,151	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	810,099	830,926	967,383	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך הנדל"ן בהתאם להערכות שווי ומשינוי בשער החליפין של האירו.	74,544	74,275	84,952	נדל"ן להשקעה
נובע מיתרת רכוש קבוע עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	47,514	48,688	138,629	רכוש קבוע
בגין עודפי עלות לא מיוחסים בעת רכישת חברת "מפעת".	-	-	84,637	נכסים לא מוחשיים
נובע מיתרת נכסי זכות שימוש עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	18,781	19,205	49,008	נכסי זכות שימוש
נובע מיתרת נכס מס נדחה עקב	352	256	1,981	נכס מס נדחה

כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.				
-	1,072,561	1,056,373	1,505,178	סה"כ

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	התחייבויות
נובע מיתרת אשראי לזמן קצר עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". מלקיחת בנוסף, הלואה בנקאית לזמן קצר בתחום האנרגיה הסולארית.	6,824	6,897	73,008	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלואות מתאגידים בנקאיים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.	3,251	3,251	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
נובע מיתרת ספקים והמחאות לפרעון במגור פינוי האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".	341	500	67,494	ספקים ונותני שירותים
נובע מתמורה שטרם שולמה בגין מניות חברת "מפעת".	-	-	27,228	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בעיקר בעקבות רכישת מניות מפעת, ופעילות מצדר.	4,963	2,407	45,055	זכאים ויתרות זכות
נובע מיתרת התחייבות בגין חכירה עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.	1,948	1,998	5,981	התחייבויות בגין חכירה
-	197	209	88	צדדים קשורים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	54,496	54,431	38,465	אגרות חוב
נובע מיתרת הלואות לזמן ארוך עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.	181,067	184,792	246,739	הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	33,183	35,220	32,862	הלוואה לזמן ארוך מאחר
נובע מהלוואות שהעמידו בעלי מניות המיעוט ל - "מפעת".	-	-	18,009	הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
נובע מיתרת התחייבות מיסים נדחים עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, בגין שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	8,548	8,036	8,894	התחייבות מיסים נדחים
נובע מיתרת התחייבות בגין חכירה עקב כניסה לאיחוד של "מפעת".	17,619	17,854	44,827	התחייבויות בגין חכירה

בנוסף, נובע מהכרה בהתחייבות הכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.				
נובע מיתרת התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד עקב כניסה לאיחוד של "מפעל".	-	-	3,364	התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
-	312,437	315,595	628,226	סה"כ
-	253,570	253,570	253,570	הון מניות רגילות
נובע מקרן הון בגין הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון בגין גידור מזומנים בחברה כלולה.	260,840	260,251	277,727	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(64,673)	(40,760)	(69,087)	קרן תרגום של פעילות חוץ
ראו הסברים ברווח והפסד.	309,640	266,984	414,187	יתרת רווח
-	759,377	740,045	876,397	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	747	733	555	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	760,124	740,778	876,952	סה"כ הון
-	1,072,561	1,056,373	1,505,178	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

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

הסבר לשינוי מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	
-	4,980	3,532	3,676	הכנסות מדמי שכירות
-	10,265	8,029	7,159	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע עקב איחוד פעילות "מפעל".	-	-	55,810	הכנסות מפינוי אשפה
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	177,054	116,785	117,357	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	4,873	-	3,269	שינויים בשווי הוגן של

נדל"ן להשקעה, נטו				נדל"ן להשקעה, נטו של נכסי נדל"ן להשקעה.
הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים	910	494	-	בשנת 2021 מכרה החברה את כל ניירות הערך שהיו ברשותה.
הכנסות מימון אחרות	8,708	6,126	7,109	נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.
הכנסות אחרות	23	21	246	נובע מרווחי הון במגזר פינני האשפה.
סה"כ הכנסות	<u>220,762</u>	<u>148,936</u>	<u>194,626</u>	
הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה	(1,065)	(668)	(826)	
הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית	(7,654)	(5,616)	(6,064)	
הוצאות הפעלה - פינני אשפה	-	-	(49,441)	נובע עקב איחוד פעילות "מפעת".
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	[1,209]	(2,345)	(1,841)	נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות	(10,442)	(11,073)	(5,866)	נובע מעלויות חד פעמיות בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה.
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	(89)	-	
הוצאות הנהלה וכליות	(13,353)	(9,195)	(12,731)	
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(2,357)	(1,768)	(1,487)	נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	(215)	(131)	(349)	
הוצאות מימון אחרות	(11,160)	(8,317)	(10,913)	נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.
סה"כ הוצאות	<u>(47,455)</u>	<u>(39,202)</u>	<u>(89,519)</u>	
רווח לפני מיסים על ההכנסה	173,307	109,734	105,107	
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(1,181)	(278)	299	נובע מהטבת מס במגזר פינני האשפה ומנגד נובע מגידול בהתחייבויות מיסים

נדחים עקב שינויים הנדל"ן בשווי להשקעה.				
-	<u>172,126</u>	<u>109,456</u>	<u>105,406</u>	רווח נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022		
49,102	35,454	41,033	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
49,102	35,454	41,033	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
15,950	12,149	13,479	משתנות (**)	
15,950	12,149	13,479	סך הכל עלויות מיוחסות	
33,152	23,305	27,554		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 2,863 אלפי ש"ח.

(ב) תחום האנרגיה (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2022	
		אנרגיה סולארית	(***) פינוי אשפה	
11,223	8,832	7,891	44,090	מחיצוניים
-	-	-	-	ממגזרים אחרים
11,223	8,832	7,891	44,090	סך הכל
3,241	2,319	2,334	-	קבועות
-	-	-	37,205	משתנות (**)
3,241	2,319	2,334	37,205	סך הכל עלויות מיוחסות
7,982	6,513	5,557	6,885	רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה. (***) פעילות פינוי אשפה מתייחסת לתקופה מיום 01/08/2022 ועד ליום 30/09/2022, לפי 79% מהפעילות. (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגנות 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	30.9.2021	30.9.2022		
1,511,736	1,065,797	1,951,276	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
1,511,736	1,065,797	1,951,276	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,401,437	984,962	1,867,946	משתנות (**)	
1,401,437	984,962	1,867,946	סך הכל עלויות מיוחסות	
110,299	80,835	83,330		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני השוואה 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	30.9.2021	30.9.2022
53,383	48,497	61,096

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 5,160 אלפי ש"ח ליום 30.9.2022, סך של כ- 2,870 אלפי ש"ח ליום 30.9.2021 וסך של כ- 2,741 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021.
 (***) לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 1,130 אלפי ש"ח ליום 30.9.2021 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	30.9.2021	30.9.2022	
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	(12,695)	(14,610)	פעילות שוטפת
ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר ממימוש פיקדונות בנקאיים ומנגד רכישת פעילות "מפעל" ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.	(132,262)	(102,061)	(73,370)	פעילות השקעה
ביחס לשנת 2022, נובע מהגדלת הלוואה בנקאית בחברת להב אל אר ובחברות האנרגיה הסולארית ומהגדלת הלוואות במגזר פינוי האשפה.	121,987	144,800	96,380	פעילות מימון
בשנה קודמת נובע בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.				

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 30.9.2022, יתרת המזומנים בחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מסתכמת לסך של כ- 61,096 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 5,160 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 30.9.2022 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל", "דלק נכסים" ו- "מפעת" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
76,198	15,102	61,096	מזומנים ושווי מזומנים
3,981	(66,246)	70,227	לקוחות והכנסות לקבל
34,024	21,070	12,954	חייבים ויתרות חובה
114,203	(30,074)	144,277	סה"כ נכסים שוטפים
2,993	(2,167)	5,160	מזומנים מוגבלים
31,214	2,063	29,151	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
446,180	(467,058)	913,238	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
125,983	71,838	54,145	השקעה והלוואה בחברת "מפעת"
878,587	793,635	84,952	נדל"ן להשקעה
57,124	(81,505)	138,629	רכוש קבוע
1,249	(732)	1,981	נכס מס נדחה
24,907	(24,101)	49,008	נכסי זכות שימוש
-	(84,637)	84,637	נכסים בלתי מוחשיים
1,568,237	207,336	1,360,901	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,682,440	177,262	1,505,178	סה"כ נכסים
54,931	(18,077)	73,008	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	-	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,012	(63,482)	67,494	ספקים ונותני שירותים
39,175	(33,108)	72,283	זכאים ויתרות זכות
3,118	(2,863)	5,981	התחייבויות בגין חכירה

117,448	(117,530)	234,978	סה"כ התחייבויות שוטפות
88	-	88	צדדים קשורים
38,465	-	38,465	אגרות חוב
542,427	295,688	246,739	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
32,862	-	32,862	הלוואה לזמן ארוך מאחר
51,813	42,919	8,894	התחייבויות מיסים נדחים
22,940	(21,887)	44,827	התחייבויות בגין חכירה
-	(18,009)	18,009	התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
-	(3,364)	3,364	הלוואה לזמן ארוך מצדדים קשורים
688,595	295,347	393,248	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
876,397	-	876,397	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(555)	555	זכויות שאינן מקנות שליטה
876,397	(555)	876,952	סה"כ הון
1,682,440	177,262	1,505,178	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 **להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)**

מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל", "דלק נכסים" ו- "מפעת" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
41,033	37,357	3,676	הכנסות שכירות
7,891	732	7,159	הכנסות מאנרגיה סולארית
-	(55,810)	55,810	הכנסות מפינוי פסולת
28,785	(88,529)	117,314	חלק הקבוצה ברווחי כלולות "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
2,844	2,801	43	חלק הקבוצה ברווחי כלולה "מפעת"
475	(6,634)	7,109	הכנסות מימון
95	(151)	246	הכנסות אחרות
92,810	89,541	3,269	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
173,933	(20,693)	194,626	סה"כ הכנסות
(11,059)	1,672	(12,731)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,487)	-	(1,487)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(17,181)	(6,268)	(10,913)	הוצאות מימון אחרות
(349)	-	(349)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(6,026)	38	(6,064)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(10,796)	(9,969)	(827)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
-	49,441	(49,441)	עלות ההכנסות - פינוי אשפה

(2,684)	(2,684)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
-	1,841	(1,841)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	4,225	(4,225)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות
(5,783)	(4,142)	(1,641)	עלויות רכישה חד פעמיות
(55,365)	34,154	(89,519)	סה"כ הוצאות ועלויות
118,568	13,461	105,107	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(14,020)	(14,319)	299	מיסים על הכנסה
104,548	(858)	105,406	רווח הפסד לתקופה
-	858	(858)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
104,548	-	104,548	רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.9.2022

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

684,897	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
80,179	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
604,718	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
446,180	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
878,587	נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב
125,650	השקעה והלוואה בחברת "מפעת"
57,124	רכוש קבוע
<u>1,507,541</u>	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
40%	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.9.2022

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

162,006	חלקה של החברה	223,422	סה"כ מ"ר
156,746	חלקה של החברה	216,491	סה"כ מושכר
97%	-	97%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.9.2022

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה בגרמניה ליום 30.9.2022 (נתונים שנתיים באלפי ש"ח):
ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

שוי נכסים מושכרים	בניכוי שטח שלא מושכר	שוי חלקנו	
876,161	2,426	878,587	שוי
48,510	-	48,510	הכנסות
1,616	-	1,616	גידול נוסף בהכנסות שנלקח על פי חישובי השמאויות
50,126	-	50,126	סה"כ הכנסות
5.72%	-	5.70%	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
מסחר, משרדים, תחנת דלק ולוגיסטיקה	19,000	16,838	90%	30.9.33	10,300 ,	10.24%	1,054
פורטפוליו מסחרי	80,417-58,459	17,876-13,968	75%	2032	36,000-22,300	7.47%-6.38%	2,300-1,668
מסחרי*	36,000	14,500	90%	31.12.36	24,350	7.7%	1,876
מסחרי**	86,000	33,838	75%	2030	26,500	8.29%	2,027
מסחרי	11,600	3,802	75%	31.12.2028	2,020	8.46%	171

* המדובר בפרויקט הכולל גם בניה של הנכס, עלות הבניה מתומחרת במחיר הנכס.
** לאחר תאריך המאזן ביום 31/8/22 נחתם הסכם מחייב מותלה לרכישה.

1.9 תכנית 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 **כנספח א'** לדוח זה.

1.11 סימני אזהרה

1.11.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30.9.2022, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ- 61 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 30.9.2022, וכן הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 30.9.2022.

1.11.2 במסגרת ישיבתו מיום 29.11.2022, דירקטוריון החברה קבע כי אין בהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.11.3 להלן. לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.

1.11.3 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם ההון החוזר השלילי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה: לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת ראשית נוכח יתרת המזומנים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, העומדת על סך של כ- 65 מיליון ש"ח, ובנוסף לכך בשל כך שבמבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה תקבולים שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות נרשמות כחלק מפעילות המימון בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב) הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

1.2 תיאור סיכוני השוק

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

במטבע אירו.

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

1.3 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 ושאין 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.

1.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

1.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

1.6 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.

2. חלק שלישי - ממשל תאגידי

2.1 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.

2.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

2.3 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

חנה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30 בנובמבר 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	488 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	54,666 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	56.3 מיליוני ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, 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)
<p>הון עצמי מינימלי</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p> <p>NOI מתואם מינימלי</p> <p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.</p> <p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ;</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	אמות מידה פיננסיות
<p>"חוב מהותי" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.9.2022 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2022
הון עצמי מינימלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.9.2022 ו- 30.6.2022 הסתכם לכ- 881 מיליון ש"ח וכ- 852 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2022 ו- 30.6.2022 הסתכם לכ- 58% וכ- 69% בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה-NOI לימים 30.9.2022 ו- 30.6.2022 הסתכם לכ- 155 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 בספטמבר 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
16-34	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 338 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 27 מיליוני ש"ח וכ- 8 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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,
29 בנובמבר, 2022

29 בנובמבר, 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 29 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 בנובמבר 2022 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2021	(*) 2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
53,383	48,497	61,096	מזומנים ושווי מזומנים
50,703	1,130	-	פקדונות בנקאיים
-	20,486	-	ניירות ערך סחירים
1,845	-	70,227	לקוחות והכנסות לקבל
2,314	3,901	12,954	חייבים ויתרות חובה
108,245	74,014	144,277	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,741	2,870	5,160	מזומנים מוגבלים
10,285	6,139	29,151	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
810,099	830,926	967,383	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
74,544	74,275	84,952	השווי המאזני (באור 4)
47,514	48,688	138,629	נדל"ן להשקעה
-	-	84,637	רכוש קבוע
352	256	1,981	נכסים בלתי מוחשיים
18,781	19,205	49,008	נכס מס נדחה
			נכסי זכות שימוש
964,316	982,359	1,360,901	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,072,561	1,056,373	1,505,178	סה"כ נכסים

(*) כולל איחוד לראשונה של חברת מפעת, ראה באור 6(3).

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 בספטמבר		
	2021	(*) 2022	
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
6,824	6,897	73,008	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,251	3,251	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב ספקים ונותני שירותים
341	500	67,494	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה זכאים ויתרות זכות
-	-	27,228	התחייבויות בגין חכירה
4,963	2,407	45,055	
1,948	1,998	5,981	
<u>17,327</u>	<u>15,053</u>	<u>234,978</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
54,496	54,431	38,465	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
181,067	184,792	246,739	צדדים קשורים
197	209	88	הלוואה לזמן ארוך מאחר
33,183	35,220	32,862	הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	18,009	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	3,364	התחייבויות בגין חכירה
17,619	17,854	44,827	התחייבויות מיסים נדחים
8,548	8,036	8,894	
<u>295,110</u>	<u>300,542</u>	<u>393,248</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>312,437</u>	<u>315,595</u>	<u>628,226</u>	סה"כ התחייבויות
			הון
253,570	253,570	253,570	הון מניות
260,840	260,251	277,727	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(64,673)	(40,760)	(69,087)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
309,640	266,984	414,187	יתרת רווח
<u>759,377</u>	<u>740,045</u>	<u>876,397</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>747</u>	<u>733</u>	<u>555</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>760,124</u>	<u>740,778</u>	<u>876,952</u>	סה"כ הון
<u>1,072,561</u>	<u>1,056,373</u>	<u>1,505,178</u>	סה"כ התחייבויות והון

(*) כולל איחוד לראשונה של חברת מפעת, ראה באור 6(3).

29 בנובמבר, 2022

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022 (*)	2021	2022 (*)	
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
4,980	1,101	1,284	3,532	3,676	הכנסות מדמי שכירות
10,265	2,907	2,445	8,029	7,159	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
-	-	55,810	-	55,810	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
177,054	25,758	36,680	116,785	117,357	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,949	-	-	13,949	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,873	-	-	-	3,269	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
910	137	-	494	-	הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים
8,708	2,286	1,980	6,126	7,109	הכנסות מימון אחרות
23	-	216	21	246	הכנסות אחרות
220,762	32,189	98,415	148,936	194,626	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות					
(1,065)	(182)	(157)	(668)	(826)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,654)	(1,893)	(2,346)	(5,616)	(6,064)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
-	-	(49,441)	-	(49,441)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(1,209)	-	(1,508)	(2,345)	(1,841)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,442)	(7,868)	(4,313)	(11,073)	(5,866)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	(89)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(13,353)	(2,776)	(5,600)	(9,195)	(12,731)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,357)	(589)	(308)	(1,768)	(1,487)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(215)	(55)	(349)	(131)	(349)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(11,160)	(1,615)	(4,549)	(8,317)	(10,913)	הוצאות מימון אחרות
(47,455)	(14,978)	(68,572)	(39,202)	(89,519)	סה"כ הוצאות ועלויות
173,307	17,211	29,843	109,734	105,107	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,181)	(237)	937	(278)	299	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,126	16,974	30,780	109,456	105,406	רווח נקי לתקופה - מועבר

(*) כולל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, את תוצאות הפעילות של מפעל ומצדר, ראה באור (3).

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022 (*)	2021	2022 (*)	
	אלפי ש"ח				
172,126	16,974	30,780	109,456	105,406	רווח נקי לתקופה - מועבר
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:
(43,597)	(13,394)	(17,684)	(20,018)	(4,356)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(594)	(172)	(238)	(260)	(58)	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
-	-	(3,200)	-	400	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(44,191)	(13,566)	(21,122)	(20,278)	(4,014)	סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה
127,935	3,408	9,658	89,178	101,392	סה"כ רווח כולל לתקופה
					רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
172,095	16,968	30,011	109,439	104,547	בעלים של החברה
31	6	769	17	859	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
172,126	16,974	30,780	109,456	105,406	סה"כ רווח נקי לתקופה
					רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
127,904	3,402	8,889	89,161	100,533	בעלים של החברה
31	6	769	17	859	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
127,935	3,408	9,658	89,178	101,392	סה"כ רווח כולל לתקופה
					רווח למניה (בש"ח):
0.728	0.072	0.127	0.464	0.441	רווח בסיסי למניה
0.718	0.071	0.125	0.461	0.434	רווח מדולל למניה
236,286	236,992	237,015	236,045	237,015	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
239,595	237,028	240,742	237,039	241,109	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

(*) כולל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, את תוצאות הפעילות של מפעל ומצדר, ראה באור 3.6.

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

מיוחס לבעלים של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
105,406	859	104,547	104,547	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(4,014)	-	(4,014)	-	(4,414)	400	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
101,392	859	100,533	104,547	(4,414)	400	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
(1,051)	(1,051)	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
1,487	-	1,487	-	-	1,487	-	תשלומים מבוססי מניות
876,952	555	876,397	414,187	(69,087)	277,727	253,570	יתרה ליום 30 בספטמבר 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							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
575,268	716	574,552	157,545	(20,482)	203,184	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
109,456	17	109,439	109,439	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(20,278)	-	(20,278)	-	(20,278)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
89,178	17	89,161	109,439	(20,278)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
32	-	32	-	-	14	18	המרת אגרות חוב להמרה
24,700	-	24,700	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית למוסדיים (באור 6(א))
25,000	-	25,000	-	-	25,000	-	תקבולים על חשבון מניות
1,768	-	1,768	-	-	1,768	-	תשלומים מבוססי מניות
24,832	-	24,832	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות
740,778	733	740,045	266,984	(40,760)	260,251	253,570	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

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

מיוחס לבעלים של החברה							
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
853,037	837	852,200	384,176	(51,165)	265,619	253,570	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
							יתרה ליום 1 ביולי 2022
30,780	769	30,011	30,011	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(21,122)	-	(21,122)	-	(17,922)	(3,200)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
9,658	769	8,889	30,011	(17,922)	(3,200)	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
(1,051)	(1,051)	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
308	-	308	-	-	308	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>876,952</u>	<u>555</u>	<u>876,397</u>	<u>414,187</u>	<u>(69,087)</u>	<u>277,727</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה							
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
736,764	727	736,037	250,016	(27,194)	259,655	253,560	יתרה ליום 1 ביולי 2021
16,974	6	16,968	16,968	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(13,566)	-	(13,566)	-	(13,566)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
3,408	6	3,402	16,968	(13,566)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
17	-	17	-	-	7	10	המרת אגרות חוב להמרה
589	-	589	-	-	589	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>740,778</u>	<u>733</u>	<u>740,045</u>	<u>266,984</u>	<u>(40,760)</u>	<u>260,251</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות		
575,268	716	574,552	157,545	(20,482)	203,184	234,305	יתרה ליום 1 בינואר 2021
172,126	31	172,095	172,095	-	-	-	רווח נקי לשנה
(44,191)	-	(44,191)	-	(44,191)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
127,935	31	127,904	172,095	(44,191)	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה
32	-	32	-	-	14	18	המרת אגרות חוב להמרה
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
24,700	-	24,700	-	-	17,888	6,812	הנפקה פרטית למוסדיים
25,000	-	25,000	-	-	25,000	-	תקבולים על חשבון מניות
2,357	-	2,357	-	-	2,357	-	תשלומים מבוססי מניות
24,832	-	24,832	-	-	12,397	12,435	מימוש זכויות למניות
<u>760,124</u>	<u>747</u>	<u>759,377</u>	<u>309,640</u>	<u>(64,673)</u>	<u>260,840</u>	<u>253,570</u>	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח			
172,126	16,974	30,780	109,456	105,406
(167,121)	(17,919)	(31,665)	(105,076)	(111,291)
60,000	-	-	-	20,000
(13,949)	-	-	(13,949)	-
2,357	589	308	1,768	1,487
1,181	237	(937)	278	(299)
(5,967)	(946)	84	(4,000)	(2,570)
(4,873)	-	-	89	(3,269)
(910)	-	-	-	-
-	(137)	-	(494)	-
6,576	1,637	4,653	4,907	7,998
(122,706)	(16,539)	(27,557)	(116,477)	(87,944)
(841)	(347)	(16)	(687)	(263)
(1,273)	(4,133)	(15,565)	(3,781)	(14,365)
(1,684)	3,245	(15,487)	(1,206)	(17,444)
(2,957)	(888)	(31,052)	(4,987)	(31,809)
45,622	(800)	(27,845)	(12,695)	(14,610)
-	-	(78,643)	-	(78,643)
(81,924)	-	-	(82,297)	(70)
9,814	774	497	10,435	1,443
(32,848)	(30,187)	(13,971)	(33,674)	(17,765)
29,382	1,019	6,183	27,626	10,015
(49,878)	700	-	(432)	50,854
(19,992)	-	-	(19,992)	-
20,902	-	-	-	-
(251)	-	(4,048)	(251)	(8,031)
(7,467)	(2,216)	(13,544)	(3,476)	(31,173)
(132,262)	(29,910)	(103,526)	(102,061)	(73,370)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

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

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

תשלומים מבוססי מניות

מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו

רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים

שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

פחת והפחתות

מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

שינוי בחייבים ויתרות חובה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה)

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר, נטו

השקעה בניירות ערך סחירים

תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים

השקעה בנדליין להשקעה

השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
97,740	-	18,055	97,740	203,055
(20,497)	(1,909)	(23,080)	(18,551)	(146,324)
49,532	-	-	49,532	-
25,000	-	15,000	25,000	15,000
(20,000)	-	-	-	-
(11,899)	-	-	(11,899)	-
-	-	24,284	-	24,784
(2,310)	(576)	(964)	(1,860)	(2,239)
(3,269)	(29)	(11)	(3,269)	(3,251)
-	-	8,938	-	8,938
7,788	7,225	107	8,205	871
(98)	-	(61)	(98)	(4,454)
121,987	4,711	42,268	144,800	96,380
35,347	(25,999)	(89,103)	30,044	8,400
(943)	(239)	(1,152)	(526)	(687)
18,979	74,735	151,351	18,979	53,383
53,383	48,497	61,096	48,497	61,096

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 באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון התחייבויות בגין חכירה
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני
 פרעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

8,071	2,909	5,404	6,887	10,212
-------	-------	-------	-------	--------

ריבית ששולמה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

32	17	-	32	-
4,651	4,651	4,299	4,651	6,235
-	-	1,150	-	3,252

המרת אגרות חוב להמרה

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הכרה ברכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה - ראה באור 6(3).

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 ועד ליום 31 ביולי 2022 הקבוצה פעלה באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל. החל מיום 1 באוגוסט 2022 הקבוצה פועלת גם בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל, ראה באור 6(3) להלן.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

באשר לאומדנים ושיקול דעת שישמשו בקשר עם הרכישה והאיחוד לראשונה של מפעת - ראה באור 6(3).

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 האמור ד' להלן. להלן פרטים באשר ליישום מדיניות חשבונאית חדשה הנובעת מאיחוד לראשונה של חברת מפעת, ראה באור 6(3) להלן.

1. מכשירים פיננסיים

חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

דלק ישראל 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 שאליהן 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.

2. הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת

הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת שהוענקו נזקפות לרווח והפסד במועד מתן השירותים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (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 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.

ה. תיקונים לתקני חשבונאות חדשים שעדיין אינם בתוקף ואינם מיושמים ביישום מוקדםתיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 3- מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן :

1. נדל"ן 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.
5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - כמתואר בבאור 6(3), ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ והחל ממועד זה פועלת החברה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר.

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 למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
66,645	(1,989,369)	1,936,000	41,035	15,278	7,891	55,810
11,877	(118,730)	25,200	92,240	11,176	(1,539)	3,530
(10,067)						
(8,240)						
246						
111,291	-	20,460	81,030	9,705	53	43
<u>105,107</u>						

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, (בלתי מבוקר):

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הכנסות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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 בישראל	אנרגיה מתחדשת
		אלפי ש"ח			
11,582	(1,098,208)	1,057,114	35,284	8,560	8,832
19,042	(113,450)	50,866	77,035	3,974	617
(9,254)					
(5,151)					
21					
105,076	-	30,785	70,743	3,257	291
<u>109,734</u>					

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, (בלתי מבוקר):

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הכנסות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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 בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
אל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, (בלתי מבוקר):	
59,539	(767,353)	749,600	13,443	5,328	2,711	55,810	הכנסות המגזר
5,407	(32,283)	6,000	26,215	3,340	(1,395)	3,530	רווחי (הפסדי) המגזר
(3,157)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(4,288)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
216							הכנסות אחרות
31,665	-	5,220	23,519	2,863	20	43	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,843							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 בישראל	אנרגיה מתחדשת
א ל פ י ש " ח					
4,008	(435,624)	421,200	11,965	3,279	3,188
4,549	(20,022)	13,200	7,422	3,079	870
(3,443)					
(1,814)					
17,919	-	11,620	3,967	2,252	80
17,211					

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, (בלתי מבוקר):

הכנסות המגזר

רווחי המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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 בישראל	אנרגיה מתחדשת	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)						
15,245	(1,556,534)	1,498,314	48,944	13,299	11,222	הכנסות המגזר
26,535	(*) (191,658)	60,866	(*) 89,357	67,228	742	רווחי (הפסדי) המגזר
(13,697)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(6,675)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
23						הכנסות אחרות
167,121	-	36,005	(*) 76,966	(*) 53,864	286	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>173,307</u>						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 בספטמבר 2022 הינו 3.4858 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשיעור החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשיעור החליפין של האירו ב - %

(0.97)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(5.28)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(4.14)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(3.58)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,133	1,204	1,316
679,671	693,248	831,716
680,804	694,452	833,032
129,295	136,474	134,351
810,099	830,926	967,383

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 2021 (מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
563,581	563,581	680,804
44,424	44,797	70
(9,814)	(10,435)	(1,443)
(60,000)	-	(20,000)
167,121	105,076	111,291
-	-	54,101
13,949	13,949	-
-	-	400
(38,457)	(22,516)	7,809
680,804	694,452	833,032

יתרת פתיחה
השקעות במהלך התקופה
החזרי השקעה במהלך התקופה
דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה
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 ברוחים	
אלפי ש"ח					
ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,344,000	1,657,000	1,881,000	1,674,000	40%	דלק ישראל
663,370	81,218	1,336,574	27,347	40%	דלק נכסים

ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח	הכנסות	
אלפי ש"ח				
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
48,000	1,000 (*)	47,000	4,840,000	דלק ישראל
20,881	-	20,881	38,189	דלק נכסים
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
76,000	-	76,000	2,718,000	דלק ישראל
9,628	-	9,628	20,993	דלק נכסים (1)

(1) המידע לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 מתייחס לתקופה שמיום 1 באפריל, 2021 ועד ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
4,000	(8,000) (*)	12,000	1,874,000	דלק ישראל
6,933	-	6,933	13,314	דלק נכסים
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
32,000	-	32,000	1,053,000	דלק ישראל
6,430	-	6,430	7,789	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 בספטמבר 2022 לדלק ישראל התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

רכישת כ - 253 מיליוני דולר בתמורה לכ - 864.5 מיליוני ש"ח.
מכירת כ - 1 מיליוני דולר בתמורה לכ - 3.6 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 שנתית בשיעור של פריים פלוס 0.25%.

באור 5 - מכשירים פיננסיים**השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות וחייבים לזמן ארוך, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2021		2021	2022	2021	2022
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	שווי שוק	ערך בספרים	ערך בספרים
אלפי ש"ח					
63,154	59,022	62,909	56,247	58,178	55,866

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.

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 הלוואה החדשה.

להלן עיקרי תנאי הלוואה 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 החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור החזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור החזקה 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 החזקה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;

(ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", משמעו - הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין 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 להב אנרגיה מחזיקה ב- 79% מהונה המונפק של מפעת לרבות 14% מניות האופציה המופרטות בהמשך, והפכה לבעלת השליטה בה וזאת בתמורה לסך של כ - 67 מיליון ש"ח שתשלם להב אנרגיה עבור רכישת המניות ו - 14 מיליון ש"ח בכרוכים במימוש האופציה. במקביל באותו מועד, מפעת רכשה פעילות בתחומי האשפה ("רכישת פעילות מצדרי") וכן קיבלה 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, אשר תחומי פעילותה העיקריים, הינם כדלקמן:

- א. **תחום איסוף ופינוי פסולות** - מפעת מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, 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 תחנת 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 נותר בעל מניות בה גם לאחר השלמת הסכם רכישת המניות כאמור), ניתנה לבעל המניות כאמור אופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעת (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעת "להלן - מניות האופציה"), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר קבוע 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. למועד אישור הדוחות הכספיים האופציה כאמור טרם מומשה על ידי בעל המניות, אולם מטופלות, לצרכים חשבונאיים, תחת ההנחה שתממוש.

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- 42 מיליון ש"ח. יצוין כי מימון תמורת הרכישה והלוואות בעלים להב אנרגיה בוצע באמצעות הלוואות בעלים שתועמד ללהב אנרגיה על ידי להב, כאשר להב אנרגיה פועלת לקבלת מימון בנקאי אשר ישמש גם הוא למימון האמור לעיל, בהיקף אשר למועד זה טרם נקבע.

הסכמים נוספים (רכישת פעילות מצדד ותחנת מעבר)

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם, חתמו מפעת וחברת מצדד בע"מ על הסכם לרכישת מלוא זכויותיה של מצדד בפעילות המשאיות שלה, הכוללת את כלל ההסכמים של מצדד לאיסוף פסולת וכן את צי המשאיות שלה (כ- 50 משאיות וטנדרים) ללא כל חובות כספיים, וזאת בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח.

נוסף על כך, באותו מועד חתמה מפעת עם צד שלישי (הקשור לאחד מבעלי המניות של מצדד) 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 ומומשה האופציה לרכישת תחנה המעבר והחברה הפכה להיות הבעלים בפועל ובכוח של 79% מהון המניות של מפעת, הכוללות את פעילות מצדר ואת הזכויות בחברה המחזיקה בזכויות בתחנת המעבר. החל ממועד זה החברה מאחדת את הדוחות הכספיים של מפעת ומטפלת ברכישה כצירוף עסקים.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של כלל הנכסים המזוהים שנרכשו (בעיקר בהתייחס לנכסים לא מוחשיים וכלל זה המוניטין) והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות תבוצענה בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה שדווחו בעבר לפי מדידה ארעית.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים והתחייבויות המזוהות של חברת מפעת במועד הרכישה:

• השווי ההוגן של תמורת הרכישה

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>80,683</u>	מזומן וחוב לשלם (לרבות בקשר לרכישת מניות האופציה) (*)
	• השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות במועד הרכישה (100%)
<u>אלפי ש"ח</u>	הון מיוחס לבעלי מניות מפעת לאחר התאמות (100%)
	<u>נכסים:</u>
2,040	מזומנים
2,093	מזומנים מוגבלים
61,213	לקוחות
534	חיבים ויתרות חובה
54,101	השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (א)
85,105	רכוש קבוע, נטו (ב)
25,812	נכסי זכות שימוש (ג)
663	נכס מס נדחה
<u>231,561</u>	
	<u>התחייבויות:</u>
(49,121)	משיכת יתר והלוואות מתאגידים בנקאיים, כולל חלויות שוטפות
(54,353)	ספקים
(94,161)	זכאים ויתרות זכות
(9,000)	הלוואות בעלים
(26,558)	התחייבות בגין חכירה (ג)
(3,373)	הטבות לעובדים (ד)
<u>(236,565)</u>	
(5,005)	סך הכל נכסים מזוהים, נטו
1,051	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>84,637</u>	נכסים בלתי מוחשיים
<u>80,683</u>	• סך עלות הרכישה

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

3. (המשך)

(*) בהתאם להסכם, בנוסף לתמורה לעיל, החברה עשויה לשלם למוכרים תמורה נוספת בגין המניות הנמכרות, אשר תשולם אם חברת מפעל תעמוד ביעדים התלויים ברווח החודשי ו/או ב - EBITA, כפי שהוגדרו בהסכם. למועד הדוח על המצב הכספי סכום התמורה המותנית שהוערך על ידי מעריך השווי אינו מהותי.

א. השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני -

השקעה בחברה כלולה שעיקר אחזקתה בנכס מקרקעין (תחנת מעבר), בהתאם להערכת שווי שנמדד בהתאם להערכת שווי שבוצעה בחברה הכלולה, ובתוספת מס רכישה של כ - 3,101 אלפי ש"ח.

ב. רכוש קבוע, נטו -

עיקר הסכום מיוחס למשאיות וציוד נלווה אשר לגביהם הוערך ערך שייר, בהתאם להערכת החברה, של 15% מעלות הנכס ויתרת אורך חיים כלכלי של כ - 7 שנים.

ג. נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה -

נכון למועד הרכישה קשורה מפעל בהסכמים לחכירת קרקעות ובהסכמים לחכירת משאיות.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של הקרקע ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 7-22.5 שנים.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של המשאיות ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 3-5 שנים.

התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 6% לשנה.

התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2022 עד 2043.

ד. הטבות לעובדים -

בחברה קיימות תכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(1) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים ליישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים.

מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערכן הנוכחי.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

3. (המשך)

ג. הטבות לעובדים - (המשך)**(2) תכניות להטבה מוגדרת**

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל ומועד פירעוןן דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה. הקבוצה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תכנית שהועברו.

הרכב הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה כפי שיוחס במועד הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
12,202	ערך נוכחי של מחויבויות להטבה מוגדרת
<u>(8,829)</u>	שווי הוגן של נכסי התכניות
<u>3,373</u>	סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים

הנחות אקטואריות ששימשו בחישוב התחייבות בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה:

<u>%</u>	
4.56	שיעור ההיוון ביום 31 ביולי (ריבית נומינלית)
3.00	שיעור עליות שכר עתידיות
3.00	שיעור תחלופת עובדים עתידית
2.59	שיעור אינפלציה חזוי

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

3. (המשך)

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 80,350 אלפי ש"ח וכללה תשלום במזומן בסך של כ - 50,112 אלפי ש"ח וחוב לשלם בסך של כ - 30,238 אלפי ש"ח.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ - 788 אלפי ש"ח נזקפו להוצאה ונכללו בסעיף חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים.

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. 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 מומנה 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 מומן 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.

ביום 30 בספטמבר 2022 הושלמה עסקת הרכישה.

7. 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 כ- 21 מיליון ש"ח). הנכס נגרע ממגזר הנדל"ן המניב בישראל ברבעון השלישי לשנת 2022.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. ביום 31 באוגוסט, 2022 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore (50%) ו- Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכס.

הנכס ממוקם בעיר Berenburg שבגרמניה (בסמוך למרכז העיר) והינו מרכז מסחרי פתוח המשמש את צרכי האוכלוסייה. הנכס בנוי על קרקע בגודל של כ- 85.9 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 35,775 מ"ר, מתוכם כ- 4,500 מ"ר משמשים למשרדים, כ- 29,000 מ"ר משמשים למסחר וכ- 1,900 מ"ר הינם שטח ריק. לנכס צמודים כ- 800 מקומות חניה המרכז נבנה בשנת 1993, ובשנת 2021 שופץ והורחב.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 26,500 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 2,400 אלפי אירו.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 19,000 אלפי אירו, לתקופה של 3-5 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 2.5%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2% (ויתרת סכום הלוואה תיפרע בתום תקופת הלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 7,425 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.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 338 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 27 מיליוני ש"ח וכ- 8 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 בנובמבר, 2022

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

נכסים שוטפים

27,361	18,663	40,064
50,004	-	-
-	20,486	-
1,047	1,152	1,123
78,412	40,301	41,187

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים
ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,637	1,768	1,636
1,326	1,318	1,366
889,229	908,034	1,099,203
4,560	4,619	4,382
708	671	1,194
7	-	21
897,467	916,410	1,107,802

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

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

975,879	956,711	1,148,989
---------	---------	-----------

סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 29 בנובמבר, 2022.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				התחייבויות שוטפות
1,500	1,500	18,875		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,251	3,251	16,212		חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,129	1,916	2,857		זכאים ויתרות זכות
160	158	165		התחייבויות בגין חכירה
9,040	6,825	38,109		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
54,496	54,431	38,465		אגרות חוב
115,351	115,718	158,849		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
33,183	35,220	32,862		הלוואה לזמן ארוך מאחר
4,432	4,472	4,307		התחייבויות בגין חכירה
207,462	209,841	234,483		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
216,502	216,666	272,592		סה"כ התחייבויות
				הון
253,570	253,570	253,570		הון מניות
260,840	260,251	277,727		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(64,673)	(40,760)	(69,087)		קרן תרגום של פעילות חוץ
309,640	266,984	414,187		יתרת רווח
759,377	740,045	876,397		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
975,879	956,711	1,148,989		סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 29 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
(13,697)	(2,899)	(3,157)	(9,254)	(10,067)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,349	-	-	13,949	-	הכנסות אחרות, נטו
(348)	(2,899)	(3,157)	4,695	(10,067)	רווח (הפסד) תפעולי
15,455	3,911	3,511	11,508	11,216	הכנסות מימון
(7,430)	(1,872)	(2,970)	(5,530)	(7,358)	הוצאות מימון
8,025	2,039	541	5,978	3,858	הכנסות מימון, נטו
7,677	(860)	(2,616)	10,673	(6,209)	רווח (הפסד) לאחר מימון
164,490	17,854	32,649	98,807	110,748	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
172,167	16,994	30,033	109,480	104,539	רווח לפני מיסים על הכנסה
(72)	(26)	(22)	(41)	8	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,095	16,968	30,011	109,439	104,547	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):					
(44,191)	(13,566)	(21,122)	(20,278)	(4,014)	הפסד כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
127,904	3,402	8,889	89,161	100,533	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
172,095	16,968	30,011	109,439	104,547
199	20	98	173	286
(163,890)	(17,854)	(32,649)	(98,807)	(110,748)
(13,949)	-	-	(13,949)	-
60,000	-	-	-	20,000
2,357	589	308	1,768	1,487
(13,378)	(2,701)	(1,666)	(9,317)	(7,979)
-	(137)	-	(494)	-
(910)	-	-	-	-
72	26	22	41	(8)
(129,499)	(20,057)	(33,887)	(120,585)	(96,962)
175	267	(108)	69	(85)
(310)	(1,643)	(1,050)	(3,302)	(2,080)
(135)	(1,376)	(1,158)	(3,233)	(2,165)
42,461	(4,465)	(5,034)	(14,379)	5,420

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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 לפעילות השקעה

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תקבולים בגין 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

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח				
16,239	(21,536)	(105,789)	7,464	13,135	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(267)	(72)	(1,002)	(190)	(432)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
11,389	40,271	146,855	11,389	27,361	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
27,361	18,663	40,064	18,663	40,064	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
6,248	2,302	3,365	5,266	7,166	ריבית ששולמה במזומן
					נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
32	17	-	32	-	המרת אגרות חוב להמרה
4,651	4,651	-	4,651	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 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 בספטמבר 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 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.

4. תיקונים לתקני חשבונאות חדשים שעדיין אינם בתוקף ואינם מיושמים ביישום מוקדםתיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %	
	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
376	359	100,593	2.45%	הלוואות בש"ח: להב אנרגיה ירוקה
51,955	54,151	60,719	9%	הלוואות צמודות לאירו: Greenore Holdings SARL Malone Holdings SARL
40,849	42,229	48,442	12%-9.5%	
93,180	96,739	209,754		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור אחזקה %	
	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
14,576	13,971	42,776	100%	Greenore Holdings SARL Malone Holdings SARL להב אנרגיה ירוקה בע"מ
49,946	47,318	57,966	100%	
36,387	36,878	36,868	100%	
100,909	98,167	137,610		

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
600,894	613,413	652,256	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,246	99,715	99,583	
695,140	713,128	751,839	

6. 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 בספטמבר 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
9-12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 בנובמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,624	1,598	296	מזומנים ושווי מזומנים
446	363	405	חייבים ויתרות חובה
2,070	1,961	701	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,717	1,683	1,570	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,058	11,637	17,280	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
21,178	19,881	22,094	נדל"ן להשקעה
119	54	113	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,072	33,255	41,057	סה"כ נכסים לא שוטפים
37,142	35,216	41,758	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		אלפי אירו
	2021	2022	
			התחייבויות שוטפות
496	495	506	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
12	19	41	ספקים ונותני שירותים
110	117	107	זכאים ויתרות זכות
618	631	654	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
11,605	11,303	13,897	הלוואה מהחברה האם
25	25	27	הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
9,214	9,338	8,833	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,278	1,057	1,474	התחייבויות מיסים נדחים
22,122	21,723	24,231	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
22,740	22,354	24,885	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
14,196	12,659	16,638	יתרת רווח
14,209	12,672	16,651	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
193	190	222	זכויות שאינן מקנות שליטה
14,402	12,862	16,873	סה"כ הון
37,142	35,216	41,758	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director29 בנובמבר, 2022
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי אירו				
1,303	290	341	907	999	הכנסות
(279)	(49)	(46)	(172)	(232)	עלות ההכנסות
1,024	241	295	735	767	רווח גולמי
(99)	(22)	(20)	(80)	(53)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,274	-	-	-	914	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	(23)	2	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,199	219	275	632	1,630	רווח מפעולות רגילות
230	45	75	114	166	הכנסות מימון
(1,390)	(263)	(395)	(996)	(1,078)	הוצאות מימון
(1,160)	(218)	(320)	(882)	(912)	הוצאות מימון, נטו
2,538	2,230	(157)	2,063	1,954	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,577	2,231	(202)	1,813	2,672	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(236)	(5)	(21)	(12)	(201)	מיסים על הכנסה
3,341	2,226	(223)	1,801	2,471	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
3,334	2,225	(226)	1,797	2,442	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
7	1	3	4	29	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,341	2,226	(223)	1,801	2,471	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה			הון מניות
		סך הכל	יתרת רווח	אלפי אירו	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
14,402	193	14,209	14,196	13	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
2,471	29	2,442	2,442	-	רווח נקי וכולל לתקופה
16,873	222	16,651	16,638	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
11,061	186	10,875	10,862	13	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
1,801	4	1,797	1,797	-	רווח נקי וכולל לתקופה
12,862	190	12,672	12,659	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
17,096	219	16,877	16,864	13	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
(223)	3	(226)	(226)	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
16,873	222	16,651	16,638	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
10,636	189	10,447	10,434	13	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
2,226	1	2,225	2,225	-	רווח נקי וכולל לתקופה
12,862	190	12,672	12,659	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
11,061	186	10,875	10,862	13	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
3,341	7	3,334	3,334	-	רווח נקי וכולל לשנה
14,402	193	14,209	14,196	13	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021		אלפי אירו
	2022	2021	2022	2021	
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
3,341	2,226	(223)	1,801	2,471	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(2,538)	(2,230)	157	(2,063)	(1,954)	חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני מיסים על ההכנסה
236	5	21	12	201	הוצאות מימון אחרות, נטו
1,035	397	258	768	710	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,274)	-	-	23	(916)	
(2,541)	(1,828)	436	(1,260)	(1,959)	
(5)	-	-	(2)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(8)	(7)	21	6	28	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
(416)	509	65	(268)	47	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(424)	502	86	(262)	75	
371	900	299	277	582	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(64)	-	-	(64)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(2,411)	-	(2,411)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,843	131	30	1,848	70	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,096	20	218	1,096	386	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,875	151	(2,163)	2,880	(1,955)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(4,175)	(2,900)	2,275	(4,235)	1,560	קבלת (פירעון) הלוואות לחברת האם
(72)	-	-	(72)	-	פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם
-	-	(64)	-	(1,144)	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,086	1,086	-	1,086	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,600	-	-	1,600	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(510)	(129)	(125)	(387)	(371)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(2,071)	(1,943)	2,086	(2,008)	45	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הבאורים המצורפים לדוחות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי אירו				
1,175	(892)	222	1,149	(1,328)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
449	2,490	74	449	1,624	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,624	1,598	296	1,598	296	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
275	77	52	219	158	ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:**הישות המדווחת**

א. Malone Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 10 באוגוסט, 2010 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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(ג) 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. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך):

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

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

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

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

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

התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום 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.

ה. תיקונים לתקני חשבונאות חדשים שעדיין אינם בתוקף ואינם מיושמים ביישום מוקדםתיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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 ברוחים	
אלפי אירו					
					ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
23,510	2,778	31,909	6,256	75%	(*) Around town
					ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
9,762	2,478	17,940	5,450	75%	(*) Around town
					ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
9,706	1,949	17,940	5,097	75%	(*) Around town

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות באלפי אירו

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
אלפי אירו			
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
496	496	1,123	(*) Around town
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
1,695	1,695	843	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
(1,294)	(1,294)	329	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
1,919	1,919	266	(*) 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.

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 בספטמבר 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 618 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 בספטמבר 2021 כ- 633 אלפי אירו וכ- 622 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Aue GmbH & Co.KG בכ- 933 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 30 בספטמבר 2021 כ- 955 אלפי אירו וכ- 939 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 2,193 אלפי אירו.
- (4) ליום 30 בספטמבר 2022 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 20 אלפי אירו (ליום 30 בספטמבר 2021 כ- 122 אלפי אירו)

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

ביום 8 ביולי, 2022 חתמה חברה פרטית גרמנית המוחזקת על ידי החברה (75%) וב.ג.מ בע"מ (25%), על הסכם מחייב בדבר רכישה 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 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 מומנה 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 מומן 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.

ביום 30 בספטמבר 2022 הושלמה עסקת הרכישה.

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 בנובמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
867	1,272	1,011	מזומנים ושווי מזומנים
366	381	350	חייבים ויתרות חובה
1,233	1,653	1,361	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
478	490	441	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,141	25,835	26,614	נדל"ן להשקעה
26,619	26,325	27,055	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,852	27,978	28,416	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	558	372	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
37	53	53	ספקים ונותני שירותים
51	59	30	זכאים ויתרות זכות
460	670	455	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,987	13,870	13,780	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,079	8,455	8,233	הלוואה מבעלי מניות
1,139	1,075	1,245	התחייבויות מיסים נדחים
23,205	23,400	23,258	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,665	24,070	23,713	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,175	3,896	4,691	יתרת רווח
4,187	3,908	4,703	סה"כ הון
27,852	27,978	28,416	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director29 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,308	311	327	965	1,016	הכנסות
(307)	(119)	(27)	(277)	(88)	עלות הכנסות
1,001	192	300	688	928	רווח גולמי
(103)	(16)	(12)	(77)	(45)	הוצאות הנהלה וכלליות
(68)	-	-	(374)	473	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
4	4	-	4	-	הכנסות אחרות
834	180	288	241	1,356	רווח מפעולות רגילות
(987)	(237)	(254)	(738)	(729)	הוצאות מימון
(153)	(57)	34	(497)	627	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(155)	(16)	-	(90)	(111)	מיסים על הכנסה
(308)	(73)	34	(587)	516	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
516	516	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,703</u>	<u>4,691</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(587)	(587)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,908</u>	<u>3,896</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
4,669	4,657	12	יתרה ליום 1 ביולי 2022
34	34	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,703</u>	<u>4,691</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
3,981	3,969	12	יתרה ליום 1 ביולי 2021
(73)	(73)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,908</u>	<u>3,896</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
4,495	4,483	12	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(308)	(308)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,187</u>	<u>4,175</u>	<u>12</u>	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(308)	(73)	34	(587)	516	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
68	-	-	374	(473)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
155	16	-	90	111	מיסים על הכנסה
96	24	24	72	72	הוצאות מימון אחרות
484	111	123	360	354	ריבית לבעלי מניות
803	151	147	896	64	
(9)	(1)	-	(8)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
5	1	38	29	(5)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(485)	171	26	(512)	53	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות שינוי בחייבים ויתרות חובה
(480)	172	64	(483)	48	
6	249	245	(182)	623	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(500)	-	(200)	-	(200)	פרעון הלוואות לבעלי מניות
(186)	(93)	(93)	(93)	(279)	החזר הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(686)	(93)	(293)	(93)	(479)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(680)	156	(48)	(275)	144	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
1,547	1,116	1,059	1,547	867	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
867	1,272	1,011	1,272	1,011	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
402	101	110	300	307	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

א. Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 27 בדצמבר 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג והחלה את פעילותה ביום 1 באפריל 2018.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 והצעדים הנוספים שהוטלו בגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 בתגובה להתפשטות המגיפה. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 תוצאות פעילות החברה לא הושפעו מהותית ממגפת הקורונה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

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

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

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

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

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

ה. תיקונים לתקני חשבונאות חדשים שעדיין אינם בתוקף ואינם מיושמים ביישום מוקדםתיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

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

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים 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 ניהול 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.

תאריך: 29 בנובמבר 2022

לכבוד
הדירקטוריון של
דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

מחודש אוגוסט, 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם מכוח תשקיף מדף שלכם מחודש אוגוסט, 2021:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 22 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
3. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 22 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ליום 31 במרס, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח רואה חשבון המבקר מיום 23 במרץ 2022 על דוחות כספיים מאוחדים של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 וכלל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
5. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

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

57	240	86
1,029	990	1,329
54	99	104
-	77	12
5	23	12
147	133	131
1,292	1,562	1,674

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
צד קשור
מסים לקבל
מלאי

נכסים לא שוטפים

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

34	34	37
1,274	1,299	1,318
4	4	15
22	21	22
417	401	445
15	15	15
6	7	5
33	24	24
1,805	1,805	1,881
3,097	3,367	3,555

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש”ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
226	264	493	אשראי מתאגידים בנקאיים
423	377	661	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6	12	2	מסים לשלם
-	21	-	צד קשור
151	144	167	חלויות שוטפות בגין חכירה
383	474	334	זכאים ויתרות זכות
<u>1,189</u>	<u>1,292</u>	<u>1,657</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,150	1,176	1,198	התחייבות בגין חכירה
178	195	128	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
15	12	9	הפרשות והתחייבויות אחרות
2	2	2	מסים נדחים
<u>1,352</u>	<u>1,392</u>	<u>1,344</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
216	366	216	פרמיה על מניות
83	60	80	יתרת רווח
40	40	41	קרנות הון אחרות
555	682	553	
1	1	1	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
556	683	554	<u>סה”כ הון</u>
<u>3,097</u>	<u>3,367</u>	<u>3,555</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
3,821	1,053	1,874	2,718	4,840	הכנסות ממכירות
3,084	857	1,688	2,162	4,259	עלות המכירות
737	196	186	556	581	רווח גולמי
488	131	142	369	410	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
70	13	20	50	56	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	-	1	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
1	-	(1)	-	3	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
179	52	25	138	112	רווח תפעולי
6	2	5	3	19	הכנסות מימון
60	16	15	46	68	הוצאות מימון
125	38	15	95	63	רווח לפני מסים על ההכנסה
31	10	3	24	16	מסים על ההכנסה
94	28	12	71	47	רווח נקי
					מיוחס ל:
94	28	12	71	47	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
94	28	12	71	47	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
	31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
94	28	12	71	47
-	-	(8)	-	1
-	-	(8)	-	1
94	28	4	71	48
94	28	4	71	48
-	-	-	-	-
94	28	4	71	48

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 (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

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
-	-	47	-	47	-	47
-	-	-	1	1	-	1
-	-	47	1	48	-	48
-	-	(50)	-	(50)	-	(50)
216	216	80	41	553	1	554

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	64	40	686	1	687
-	-	71	-	71	-	71
-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
216	366	60	40	682	1	683

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)

רווח כולל

נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	68	49	549	1	550
-	-	12	-	12	-	12
-	-	-	(8)	(8)	-	(8)
-	-	12	(8)	4	-	4
216	216	80	41	553	1	554

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	32	40	654	1	655
-	-	28	-	28	-	28
216	366	60	40	682	1	683

יתרה ליום 1 ביולי, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 שולם 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.

שהסתיימה		ל-9 חודשים שהסתיימו			ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום		ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר		
		2021	2022	2021	2022	
מבוקר		בלתי מבוקר				
		מיליוני ש"ח				
		94	28	12	71	47
		149	137	(3)	177	66
		243	165	9	248	113
		(102)	(29)	(26)	(73)	(85)
		327	-	-	297	-
		(1)	-	-	(1)	-
		359	359	-	359	-
		-	-	(1)	-	(12)
		-	(13)	-	(75)	-
		(1)	-	-	(1)	-
		(5)	-	-	-	(4)
		7	-	2	2	5
		584	317	(25)	508	(96)
		(150)	-	-	-	(50)
		(195)	(55)	(56)	(142)	(164)
		175	85	-	175	-
		(196)	(16)	(8)	(179)	(41)
		(433)	(306)	99	(399)	267
		(799)	(292)	35	(545)	12
		28	190	19	211	29
		29	50	67	29	57
		57	240	86	240	86

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
 רווח נקי
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי
 מזומנים מפעילות שוטפת (א)
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 רכישת נכסים קבועים
 יציאה מאיחוד של חברה (ג)
 מזומנים שנגרעו עקב הפיצול (ד)
 תמורה מצד קשור עקב הסבת הלוואות
 השקעה בחברות כלולות
 מתן הלוואה לצדדים קשורים
 מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
 מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
 גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
 לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 דיבידנד והפחתת הון ששולמו לבעלי
 מניות החברה
 פרעון התחייבות בגין חכירה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 ומנותני אשראי אחרים, נטו
 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.

ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
232	60	66	175	202	פחת והפחתות
(1)	-	-	-	-	גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
2	-	1	-	1	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
41	38	3	32	26	שערוך התחייבות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
1	-	2	-	1	ירידת ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו
1	-	-	-	-	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו
(1)	-	-	(1)	-	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
-	3	(3)	9	8	מסים נדחים, נטו
(1)	-	-	(1)	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
274	101	69	214	238	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(199)	28	57	(160)	(302)	ירידה (עליה) בלקוחות
27	28	7	30	(71)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(42)	(30)	(8)	(27)	16	ירידה (עליה) במלאי
139	1	(64)	95	242	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(50)	9	(64)	25	(57)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(125)	36	(72)	(37)	(172)	
149	137	(3)	177	66	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	בלתי מבוקר			
מבוקר	מיליוני ש"ח			

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

8	10	4	3	11
ריבית				
13	21	-	7	26
מסים על ההכנסה				
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:				
1	1	1	1	2
ריבית				
-	3	-	3	3
מסים על ההכנסה				

יציאה מאיחוד של חברות

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
15	5	10	19	10
30	-	-	60	-
619	-	19	522	170

(ה) פעילות מהותית שלא במזומן
רכישת נכסים קבועים באשראי
תמורה נדחית
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד
התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה 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 וצידוד המשמשים למילוי החוזה).

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

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

א. בהמשך לאמור בבאור 27 ו' (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2021 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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התיקון הנ"ל פקע.
- 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 ארועים 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.

ליום 30 בספטמבר, 2022 החברה טרם סיימה את ייחוס תמורת הרכישה לנכסים והתחייבויות של זאפה ולאופציות שהוענקו לחברה כאמור לעיל. להערכת החברה סכום בר השבה אינו נמוך מסכום ההשקעה בזאפה.

1. ביום 7 באפריל, 2022 חתמה החברה על הסכם רכישת מניות חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן - "ברגר קינג") עם ברגר קינג ובעלי מניותה, לפיו החברה רוכשת מניות של ברגר קינג בשיעור של 70% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, במחיר רכישה של 0.01 ש"ח לכל מניה רגילה. 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 אופציות CALL לחברה ואופציות PUT לבעלי מניות ברגר קינג בדבר רכישת או מכירת (לפי העניין) מלוא יתרת החזקות בעלי המניות האחרים בברגר קינג. אופציות ה-CALL יהיו ניתנות למימוש לתקופה של 4 שנים החל מ-6 שנים לאחר תאריך כניסתה לתוקף. אופציות ה-PUT יהיו ניתנות למימוש לתקופה של שנתיים החל מ-5 שנים לאחר כניסתה לתוקף. עוד נקבע בהסכם כי הצדדים יכינו תוכנית עסקית ותקציב לשבע שנות פעילות ברגר קינג בתחום העסקים, במטרה שבתוך 5 שנים יהיו לפחות 60 סניפים של מסעדת ברגר קינג בישראל (להלן - "התוכנית העסקית"). ככל ויידרש לברגר קינג מימון כספי לתוכנית העסקית, אותו לא ניתן יהא לקבל מהבנקים השונים או שיידרש להעמיד הון עצמי למימון, אזי החברה תעמיד הלוואות בעלים בסך של עד ל-10 מליוני 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 דצמבר, 2022.

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

3. ביום 5 בספטמבר, 2022 מימשה החברה את אופציית הרכש הקיימת לה בחברה מאוחדת דלק גז אחזקות בע"מ (להלן - "דלק גז אחזקות") בתמורה לסך של 1.55 מליוני עבור יתרת 25% ממניות דלק גז אחזקות.

4. ביום 5 ביולי, 2022 חתמה החברה על הסכם למכירת פעילות הגז הטבעי בתמורה ל-3.5 מליוני ש"ח. ההסכם הינו בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים אשר בין יתר קבלת אישור רשות התחרות. הצדדים הסכימו על הארכת המועד האחרון לקיום התנאים המתלים עד ליום 29 בדצמבר, 2022. להסכם המכירה לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

י. יתרת מלאי מוצרי הדלק ליום 30 בספטמבר, 2022 הינה לאחר הפחתה של כ-4.7 מליוני ש"ח וזאת על מנת להתאים את המלאי לשווי מימוש נטו, בעקבות ירידת מחירים שאירעה בסמוך לתאריך המאזן.

יא. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2022 הוכרז על חלוקת דיבנדד בסך של 50 מליוני ש"ח.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23' לדוחות הכספיים השנתיים, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים. להלן מידע בדבר השינויים שחלו בתקופת הדוח:

1. בקשר עם בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת וחברות דלק אחרות בסך של כ-75 מליוני ש"ח. מחודש נובמבר, 2020 בה נטען כי החברות הפרו לכאורה את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983 במתחמי התחנות. לאחר הליך גישור ממושך, חתמה החברה על הסכם פשרה לפיו היא תבצע תכנית עבודה למניעת עישון בשווי כולל של 1,750 אלפי ש"ח בנוסף תשלם דלק גמול ושכ"ט עו"ד לתובעים הייצוגיים בשווי כולל של 350 אלפי ש"ח. להסדר הנ"ל לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר, 2022 התקבלה תביעה ייצוגית כנגד החברה ו-10 משיבות נוספות בטענה כי אריזת מוצר מכילה הטעייה לעניין כמות הפחמימות המצוינות בה. להערכת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים בשל השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2-3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. 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 (ג) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים בדבר הצגה מחדש בשל תיקון טעות של מספרי השוואה.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 22 בנובמבר, 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מדיעין 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

22 בנובמבר, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) 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 22 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 22 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (3) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (4) דוח רואה חשבון המבקר של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במרץ 2022 על דוחות כספיים מאוחדים של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 31 בדצמבר 2021 ולתקופה מיום תחילת הפעילות (1 באפריל 2021) שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
- (5) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של שישה חודשים (מיום תחילת הפעילות 1 באפריל 2021) ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021.
- (6) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שלושה חודשים (מיום תחילת הפעילות 1 באפריל 2021) שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

מושרד 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 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
17,983	10,839	24,522	מזומנים
253	-	-	פקדון משועבד
74	61	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
771	615	1,004	לקוחות
9,891	1,420	1,161	חייבים ויתרות חובה
9,603	17,150	660	צדדים קשורים
38,575	30,085	27,347	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
948,645	796,609	1,071,326	נדל"ן להשקעה
565	379	975	רכוש קבוע
80,933	49,123	142,419	מלאי מקרקעין
129,454	*118,975	121,084	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	*1,112	-	מיסים נדחים
1,266	-	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,160,863	966,198	1,336,574	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,199,438	996,283	1,363,921	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
438,466	360,000	50,013	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	7,500	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
278	437	191	ספקים ונותני שירותים
18,422	31,197	8,670	זכאים ויתרות זכות
7,100	7,100	5,853	התחייבות בגין היטלים ואגרות
7,241	65,526	8,991	צדדים קשורים
471,507	464,260	81,218	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
59,536	-	597,148	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
44,165	*46,657	38,159	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
573	573	382	זכאים אחרים לזמן ארוך
26,481	*-	27,681	מיסים נדחים
130,755	47,230	663,370	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
602,262	511,490	744,588	סך הכל התחייבויות
			הון:
597,176	*484,793	617,991	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	1,342	זכויות שאינן מקנות שליטה
597,176	484,793	619,333	סה"כ הון
1,199,438	996,283	1,363,921	סה"כ התחייבויות והון

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה מיום 1 באפריל ועד ליום 30 בספטמבר 2021	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	
	2021	2022	2021	2022	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
32,841	10,345	13,314	20,993	38,189	הכנסות משכירות
(624)	(115)	(331)	(435)	(866)	הוצאות תפעול נכסים
32,217	10,230	12,983	20,558	37,323	רווח גולמי
126,945	*2,236	1,215	*84	(3,565)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(7,100)	(2,143)	(2,601)	(3,582)	(8,378)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,168)	-	(526)	(1,105)	(157)	הוצאות אחרות
17,147	1,567	1,126	2,966	6,498	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
168,041	11,890	12,197	18,921	31,721	רווח תפעולי
(11,397)	(2,160)	(4,062)	(3,786)	(10,005)	הוצאות מימון
1,335	646	408	1,034	2,105	הכנסות מימון
(10,062)	(1,514)	(3,654)	(2,752)	(7,900)	הוצאות מימון, נטו
157,979	10,376	8,543	16,169	23,821	רווח לפני מיסים על הכנסה
(30,982)	(1,452)	(1,610)	(1,555)	(2,940)	מיסים על הכנסה
126,997	8,924	6,933	14,614	20,881	רווח נקי וכולל
סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:					
126,997	8,924	6,906	14,614	20,815	בעלי מניות החברה
-	-	27	-	66	זכויות שאינן מקנות שליטה
126,997	8,924	6,933	14,614	20,881	

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח		הון מניות	
		רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה		
597,176	-	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
20,881	66	20,815	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
<u>619,333</u>	<u>1,342</u>	<u>135,722</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

סה"כ	רווח נצבר	אלפי ש"ח		הון מניות	
		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	אלפי ש"ח		
470,179	(12,090)	470,920	11,349		יתרה ליום 1 באפריל 2021 *
14,614	14,614	-	-		רווח נקי וכולל *
<u>484,793</u>	<u>2,524</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>		יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

* הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה ביאור (ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 ביולי 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות החברה					
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
612,400	1,315	128,816	470,920	11,349	יתרה ליום 1 ביולי 2022
6,933	27	6,906	-	-	רווח נקי וכולל
<u>619,333</u>	<u>1,342</u>	<u>135,722</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לתקופה מיום 1 ביולי 2021 ועד 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות	
475,869	(6,400)	470,920	11,349	יתרה ליום 1 ביולי 2021 *
8,924	8,924	-	-	רווח נקי וכולל
<u>484,793</u>	<u>2,524</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 31 בדצמבר 2021

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021		לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2022		
	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021		שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022		
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
126,997	8,924	6,933	14,614	20,881	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת: רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
41	13	49	15	130	התאמות לסעיפי רווח או הפסד: פחת והפחותות
-	-	11	-	11	הפסד ממימוש רכוש קבוע (עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(126,945)	(2,236)	(1,215)	(84)	3,565	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(17,147)	(1,567)	(1,126)	(2,966)	(6,498)	ירידת ערך השקעות מימון מהלוואות, נטו תנועה במיסים נדחים, נטו
1,000	-	2,350	-	2,350	
5,155	-	-	-	-	
749	-	840	-	1,160	
26,481	(1,112)	180	(1,087)	(1,873)	
(110,666)	(4,902)	1,089	(4,122)	(1,155)	
159	(57)	132	315	(125)	שינויים בנכסים ובהתחייבויות: ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בצדדים קשורים, נטו עליה במלאי מקרקעין עליה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
3,905	(27,823)	1,113	(29,425)	10,702	
(80,933)	-	(1,845)	(33,373)	(61,486)	
915	(17)	(120)	(559)	8,446	
54	(3,847)	(91)	213	(87)	
7,921	7,983	973	7,996	(9,557)	
(67,979)	(23,761)	162	(54,833)	(52,107)	
(51,648)	(19,739)	8,184	(44,341)	(32,381)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (שימשו לפעילות) שוטפת
(606)	(209)	(29)	(394)	(551)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת רכוש קבוע החזר (מתן) הלוואות לאחרים רכישת נדל"ן להשקעה רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(740)	-	-	-	496	הפקדה (פירעון) פיקדון משועבד שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
(68,156)	(11,850)	(2,903)	(21,295)	(95,203)	
-	-	(10,068)	-	(10,068)	
(253)	-	-	-	253	
147	166	-	160	74	
-	-	-	-	(11,581)	
(69,608)	(11,893)	(13,000)	(21,529)	(116,580)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(434,970)	(360,000)	-	(360,000)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון פירעון הלוואה לצדדים קשורים קבלת הלוואה מצדדים קשורים קבלת הלוואה מתאגידי בנקאיים לזמן ארוך קבלה (פירעון) באשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר
74,970	39,815	-	74,970	-	
59,500	-	275,000	-	543,500	
438,000	360,000	(273,000)	360,000	(388,000)	
137,500	39,815	2,000	74,970	155,500	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
16,244	8,183	(2,816)	9,100	6,539	עליה במזומנים יתרת מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים לסוף התקופה
1,739	2,656	27,338	1,739	17,983	
17,983	10,839	24,522	10,839	24,522	

					תשלומי ותקבולי ריבית
4,842	-	3,207	-	8,721	ריבית ששולמה
192	-	51	-	579	ריבית שהתקבלה
5,324	12	1,675	12	4,202	מס הכנסה ששולם

נספח א' – רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לתשעה חודשים
שהסתיימו ביום
30 בספטמבר
2022
בלתי מבוקר
אלפי ש"ח

2,143	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
38,400	נדלי"ן להשקעה
(3,073)	מיסים נדחים
(12,639)	הלוואות מצדדים קשורים
(11,643)	גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
(331)	רווח ברכישה
(1,276)	זכויות שאינן מקנות שליטה
11,581	

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 מזהה 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:

- מזהה 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 לספטמבר 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:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
118,975	11,812	107,163
(46,657)	(46,657)	-
1,112	6,088	(4,976)
<u>(484,793)</u>	<u>28,757</u>	<u>(513,550)</u>
84	4,985	(4,901)

דוח על המצב הכספי:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרת זכות נדחית
מיסים נדחים

הון:

דוח על הרווח הכולל:

עליית / (ירידת) ערך נדליין להשקעה

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 החזרי 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.

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.

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

ביום 28 בפברואר 2022 נטלו החברה ואזורים הלואה בסך של 267 מיליוני ש"ח שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת כיום ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.28%.

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 דמי שכירות חודשיים בסך 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף 4% מפדיון מכירות חנות הנוחות 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 מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2048 וכן אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

נכון למועד הדוח הכספיים 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") לרכישת 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 יזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") לרכישת 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 הדוח 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.

במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור ההחזקה.

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

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 ש"ח ברווח והפסד. החברה טיפלה ברכישת המניות המתוארת לעיל כמתואר בביאור מדיניות חשבונאית 2(א).

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 במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור החזקה. כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר רווח של כ-636 אלפי ש"ח 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. למועד הדוח הכספי כל התמורה בעבור המניות שולמה.

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 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת החל מיום 1 באפריל 2021. (רטרואקטיבית)

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 פרוס 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 פרוס 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 התאגידי הבנקאיים.

יחס הכיסוי מול שאר התאגידי הבנקאיים נותר ללא שינוי וכן הקובנט של LTV.

ביום 7 בספטמבר 2022 העמיד תאגיד בנקאי הלוואות לזמן ארוך בסך של 75,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31.12.24 בריבית פרוס 1.2%, חלף הלוואות זמן קצר.

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" חברה קשורה), חברת להב החלה בהתקנת מתקנים סולאריים על גגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלות החברה ובעלות חברות כלולות. נכון למועד הדוח הכספי, הותקנו 19 מערכות בהספק כולל של 1,270 קו"ט"ש. נכון למועד הדוח הכספי להב אנרגיה ירוקה חיברה 2 מערכות לחברת החשמל, טרם נרשמו הכנסות בגין המערכות.

12. הסכם עמלת טיפול במכירת נכס בניר צבי
 ביום 31 במרץ 2022 חתמה החברה עם דלק ישראל על הסכם לטיפול במכירת זכויותיה של דלק ישראל בנכס בניר צבי. החברה מדווחת כי דלק ישראל חתמה על הסכם למכירת זכויות בנכס לפיה החברה תהיה זכאית ל-50% מהתמורה נטו המגיעה לדלק ישראל בגמר כל התנאים המתלים בעסקה ותשלום התמורה, חלקה של החברה מוערך בכ-25 אלף ₪.

13. הסכם אופציה להקמת מתחם תדלוק במושב בצרה
 ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם עקרונית לשיתוף פעולה עם מושב בצרה, שעניינו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, שירותים נלווים ושימושים נוספים בשטח הצמוד לאורך כביש 4, על כ-7 דונם שטח עיקרי המצוי בחכירת המושב.

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

14. ערבות לבנק מזרחי להבטחת חובת חברת מ.רוזנפלד בע"מ
 החברה ואייל רוזנפלד, בעל מניות בחברת מ.רוזנפלד בע"מ, חתמו כ"א על ערבות לטובת בנק המזרחי (שאליו הוסב החוב של חברת מ. רוזנפלד מבנק איגוד) מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לבנק ולא יותר מסך של 4,170 אלף ש"ח. הערבויות הנ"ל מחליפות ערבויות שהעמידו דלק ישראל ואייל רוזנפלד לטובת בנק איגוד.

ביאור 4 - ביאור פרופורמה:

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

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	אלפי ש"ח
40,818	28,970	הכנסות משכירות
1,062	873	הוצאות תפעול נכסים
<u>39,756</u>	<u>28,097</u>	רווח גולמי
129,500	2,639	עלייה (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
7,276	3,758	הוצאות הנהלה וכלליות
1,168	1,105	הוצאות אחרות
17,057	3,661	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
<u>177,869</u>	<u>29,534</u>	לפי שיטת השווי המאזני רווח תפעולי
12,659	5,048	הוצאות מימון
1,705	1,404	הכנסות מימון
<u>(10,954)</u>	<u>(3,644)</u>	הוצאות מימון, נטו
166,915	25,890	רווח לפני מיסים על הכנסה
36,083	3,129	מיסים על הכנסה
<u>130,832</u>	<u>22,761</u>	רווח נקי וכולל

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 שתוכנו 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 בספטמבר 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 השלישי של שנת 2022 (להלן – "הדוחות");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

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

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי 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.