



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ("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 2022 שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2022 (דוח מתוקן, מס' אסמכתא 031648-01-2023) ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו ויש לקרוא דוח זה כמקשה אחת עם הדוח התקופתי.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

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

1.1 תיאור תמציתי של עסקי החברה

נכון למועד פרסום דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה (יחד - "הקבוצה"), בתחומי הפעילות העיקריים הבאים:

1.1.1 נדל"ן מניב בישראל ונדל"ן מניב בגרמניה – תחומי פעילות אלה (ביחד: "תחום

הנדל"ן להשקעה") כוללים 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, המתבצעת באמצעות דלק נכסים (כהגדרתה להלן) ("קבוצת הנדל"ן"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אין נכס המסווג כנכס מניב מהותי מאוד, וקיים פורטפוליו אחד של נכסים המושכרים לחברת Decathlon, הנחשב כנכס מהותי. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים מניבים שאינם מהותיים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח התקופתי.

יצוין כי בישראל, תחום זה מתבצע באמצעות חברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), הפועלת בתחום היזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים. במסגרת פעילותה של דלק נכסים, היא משכירה לדלק ישראל (כהגדרתה להלן) מתחמי תדלוק ומסחר הממוקמים על המקרקעין שהועברו לידי דלק נכסים במסגרת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים ביחס לתחומי הנדל"ן מניב בישראל והנדל"ן מניב בגרמניה, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.2 אנרגיה ירוקה מתחדשת – הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת

באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), אשר לה החזקה בתאגידים הרשומים בישראל ובחו"ל ("קבוצת האנרגיה").

לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, לרבות ביחס למפעל, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.3 **תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר** – ביום 1 באוגוסט, 2022

הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעל 1965 (1987) בע"מ ("מפעל") והחל ממועד זה פועלת החברה, באמצעות להב אנרגיה, בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.4 **תחום מוצרי הדלק בישראל** – החברה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת

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

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

1.2.1 **מלחמת רוסיה-אוקראינה**

לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 1.4.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.2 **עליית האינפלציה ועליית הריבית**

לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 1.4.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.3 **הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה והרחבת סדרה**

ביום 1.2.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (כפי שתוקן ביום 2.2.2023) על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך של יום 30.8.2021 ("דוח הצעת המדף"), במסגרתו הציעה לציבור במכרז שהתקיים ביום 2.2.2023, עד 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית). אגרות החוב (סדרה ג') הוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה, ב- 220,000 יחידות, במכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), אשר לא יעלה על שיעור של 3.75% לשנה, כשהרכב כל יחידה היה 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ומחירה של כל יחידה עמד על סך של 1,000 ש"ח (בסעיף זה: "ההנפקה").

ביום 5.2.2023 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, במסגרתו הודיעה כי שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ג') כפי שנקבע במכרז הציבורי

שהתקיים בהנפקה הינו: 3.73% (בסעיף זה: "**הריבית שנקבעה**"). שיעור הריבית החצי שנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') הינו שיעור הריבית שנקבעה חלקי שניים, קרי 1.865%. עוד הודיעה החברה כי במסגרת ההנפקה, קיבלה החברה התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים להגשת הזמנות במכרז לרכישת 177,097 יחידות הכוללות 177,097,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), אשר היוו כ-80.5% מסך יחידות אגרות החוב (סדרה ג') שהוצעו לציבור על פי דוח הצעת המדף. במסגרת המכרז הציבורי בהנפקה, הנפיקה החברה סה"כ 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), כאשר התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור, הסתכמה בסך של 220,000,000 ש"ח.

לפרטים נוספים אודות ההנפקה וכן לפרטים אודות שטר הנאמנות שצורף כנספח לדוח הצעת המדף, ראו דוח הצעת מדף (מתוקן) ודוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, אשר פורסמו בימים 2.2.2023 ו- 5.2.2023 (אסמכתאות מס': 011866-01-2023 ו- 012205-01-2023 בהתאמה).

ביום 6.2.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, מכוחה הקצתה לפניקס אחזקות בע"מ החברה 15,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך כולל של 15,000,000 ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח מידי זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 235,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעה פרטית ודוח משלים לדוח כאמור, שפרסמה החברה בימים 6.2.2023 ו- 14.2.2023, בהתאמה (אסמכתאות מס': 012637-01-2023 ו- 014632-01-2023).

עסקת השקעה בין דלק נכסים לבין שותפות מוגבלת בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא

1.2.4

ביום 19.2.2023, נחתם הסכם בין דלק ישראל נכסים לבין קרן רגנאר 1 שותפות מוגבלת בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא (בסעיף זה: "**רגנאר**"), במסגרתו הקצתה דלק נכסים לרגנאר מניות אשר היוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של דלק נכסים, וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח אשר יושקע בדלק נכסים, לפי שווי של דלק נכסים בסך של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). עוד נקבע בהסכם כאמור כי ככל שדלק נכסים תבצע הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת (בסעיף זה: "**IPO**"), בתוך שמונה שנים ממועד השלמת העסקה, אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות נוספות של דלק נכסים, בסמוך לפני השלמת ה-IPO, בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח, על פי 87.5% משווי דלק נכסים (לפני הכסף) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה של דלק נכסים ב-IPO. ביום 5.3.2023 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 10.1.2023, 20.2.2023 ו- 6.3.2023 (אסמכתאות מס': 005241-01-2023, 018840-01-2023 ו- 024210-01-2023).

רכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה

1.2.5

ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הונן המונפק והנפרע של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולריים בהונגריה (בסעיף זה: "החברות הנרכשות"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 18 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). בבעלותן של החברות הנרכשות מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים בהיקף של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותן. המתקנים כאמור מחוברים לרשת החשמל, עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT). הסכם ההתקשרות עם רשות החשמל בתוקף עד לשנת 2045, ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-016854).

חלוקת דיבידנד

1.2.6

ביום 30.3.2023, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח, כאשר סכום הדיבידנד לנייר ערך אחד עמד על סך של 0.1687656 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה (דוח מתוקן) מיום 3.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033199).

חתימת להב אנרגיה על הסכם לשיתוף פעולה עם פריים אנרג'י

1.2.7

ביום 17.4.2023 חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ (בסעיף זה: "פריים"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בכוונו שימוש בהיקף של עד 65.3 מגה וואט (AC), עד כ- 100 מגה-וואט (DC מותקן), לגביהם יש לפריים או חברת בת שלה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין עם בעלי זכויות במקרקעין כאמור תחת אסדרה 'פיוי דואלי (הליך 1) בתעריף 17.05 אג' לקוט"ש (צמוד למדד). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 17.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041451).

זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

1.2.8

ביום 30.4.2023, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתו זימנה אסיפה כללית מיוחדת שעתידה להתקיים ביום 5.6.2023, ואשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) אישור מדיניות תגמול מעודכנת של החברה בנוסח המצ"ב כנספח א' לדוח זימון האסיפה הכללית, לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית של החברה; (2) חידוש תנאי כהונתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם למפורט בסעיף 2.2 לדוח זימון האסיפה; (3) לאשר את הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והמנה השנייה של האופציות המוחזקות על ידי סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"לית החברה, בשנה אחת, בהתאם למפורט בסעיף 2.3 לדוח זימון האסיפה; (4) אישור

עדכון יעדים לקבלת מענק שנתי מבוסס יעדים של מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה, בחברות בת. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה מיום 30.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039604).

רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה

1.2.9

ביום 3.5.2023, השלימו חברות בת של החברה עסקה עם צד שלישי (בסעיף זה: "המוכר") לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה פרטית המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה (בסעיף זה: "החברה הנרכשת" ו-"הנכס", בהתאמה). חלקה של החברה (בעקיפין) בחברה הנרכשת הינו 75%.

הנכס ממוקם בעיר Wurselen שבגרמניה, באזור תעסוקה גדול המשרת את הערים Wurselen ו-Hessen. הנכס הינו בשטח בנוי של כ- 3,400 מ"ר על קרקע בשטח של כ- 4,700 מ"ר. הנכס מושכר במלואו לשלושה שוכרים שונים (בסעיף זה: "השוכרים"). שכר הדירה השנתי אותם משלמים כל השוכרים עומד על סך של כ- 308 אלפי אירו, על פי הסכם השכירות שנחתם עם השוכר העיקרי, התחייב השוכר העיקרי לבצע בעצמו את כל ההשקעות הנדרשות בנכס.

הסכום ששולם על ידי חברות הבת בתמורה לרכישת החברה הנרכשת, עמד על סך כולל של כ- 2.9 מיליון אירו, כולל הוצאות עסקה ("סכום הרכישה"). יצוין כי סכום הרכישה מגלם בתוכו סכום פיצוי ששילם שוכר קודם בנכס למוכר בתמורה לביטול הסכם השכירות עימו (מה שהוביל להפחתת סכום הרכישה בהשוואה לסכום אותו דרש המוכר טרם תשלום הפיצוי כאמור). סכום הרכישה שולם על ידי חברות הבת באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 950 אלפי אירו (חלקה של החברה הינו 75% מסכום זה), וכן באמצעות הלוואה שנטלו החברות הנרכשות מבנק מקומי, בסך של כ- 2 מיליון אירו, לתקופה בת 20 שנים ("ההלוואה"). במהלך 2 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה נושאת ריבית שנתית נומינלית ולא צמודה קבועה בשיעור של 3.75% ולאחר מכן, , הריבית תשתנה, בהתאם לנוסחה שנקבעה כבר כעת בין הצדדים. 6 חודשים ראשונים אין החזרי קרן, לאחר מכן החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של כ 2.78% לכל תקופת ההלוואה, ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה. ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות הקשורות לשווי הנכס.

השלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על ידי דלק נכסים

1.2.10

ביום 28.5.2023, השלימה דלק נכסים הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (בסעיף זה: "ההנפקה"), וזאת לאחר שביום 24.5.2023, פרסמה את תוצאות ההנפקה על פי תשקיף להשלמה והודעה משלימה (בסעיף זה: "תוצאות ההנפקה"). סך הכל הנפיקה דלק נכסים 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי התשקיף, מסתכמת ב- 418,215,000 ש"ח. שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כפי שנקבע במכרז הינו: 4.4%. שיעור הריבית החצי שנתי שתישאנה אגרות

החוב (סדרה א') תהא 2.2%. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048661)

1.2.11 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 10.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-035056).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 31.3.2023, 31.3.2022 ו-31.12.2022 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2023 (סולו ומאוחד), כוללים פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב), אשר נוסחה כדלקמן: "מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור (8)6 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל."

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2022	31 במרץ 2023	נכסים:
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג' ומנגד מתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדל"ן להשקעה.	77,792	91,785	236,167	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,761	61,681	2,772	פקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה.	71,800	1,397	84,728	לקוחות והכנסות לקבל
נובע בעיקר מיתרת מע"מ שהתקבלה במגזר פינני האשפה.	8,300	2,886	6,520	חייבים ויתרות חובה
-	4,086	2,743	4,095	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	36,151	15,415	31,552	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	1,095,953	822,907	1,136,054	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה במהלך התקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.	94,909	74,621	139,946	נדל"ן להשקעה
נובע מרכישת מערכות סולאריות בהונגריה ובנוסף מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	143,038	46,813	219,435	רכוש קבוע
-	84,502	-	84,502	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	48,064	18,356	53,049	נכסי זכות שימוש

השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	2,506	468	2,787	נכס מס נדחה
-	1,669,862	1,139,072	2,001,607	סה"כ

התחייבויות	31 במרץ 2023	31 במרץ 2022	31 בדצמבר 2022	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	52,381	-	51,346	-
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	38,118	25,007	37,778	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16,212	16,212	16,212	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	20,555	-	19,618	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	17,975	-	27,228	השינוי נובע מתשלומים למוכרים בגין מניות חברת מפעת
ספקים ונותני שירותים	61,939	398	65,070	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינוי האשפה.
זכאים ויתרות זכות	60,183	3,581	41,962	הגידול נובע בעיקרו מדיבדנד שהוכרז ביום 30 במרץ 2023 וחולק ב 30 באפריל 2023.
התחייבויות בגין חכירה	6,647	1,763	5,145	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.
אגרות חוב	257,440	38,366	38,529	נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	404,258	231,835	297,056	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	16,515	33,217	15,763	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	20,326	149	18,684	הגידול נובע מהלוואות שהעמידו בעלי מניות מיעוט לרכישת נדל"ן להשקעה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,521	-	3,762	-
התחייבויות בגין חכירה	52,711	17,261	48,549	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות מיסים נדחים	9,739	8,525	9,780	-
סה"כ	1,038,520	376,314	696,482	
הון מניות רגילות	253,570	253,570	253,570	
כתבי אופציה, פרמיה על	278,687	259,429	276,870	נובע מקרן הון

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרה הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.				מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(30,132)	(64,393)	2,814	קרן תרגום של פעילות חוץ
ראו הסברים ברווח והפסד.	471,731	313,394	425,932	יתרת רווח
-	972,039	762,000	961,003	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	1,341	758	2,084	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	973,380	762,758	963,087	סה"כ הון
-	1,669,862	1,139,072	2,001,607	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 31 במרץ 2022 ו-31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול רבעון שהסתיים ביום 31.3.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023	
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	5,182	1,164	2,217	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	10,331	1,658	4,466	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	137,814	-	88,618	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	173,707	7,762	7,596	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	6,528	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.	9,857	2,329	5,318	הכנסות מימון אחרות
-	508	-	178	הכנסות אחרות

-	343,927	12,913	108,339	סה"כ הכנסות
-	(1,064)	(243)	(297)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(7,929)	(1,854)	(3,703)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(123,570)		(77,269)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(399)	(138)	(1,376)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעליות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(6,046)	(137)	(9,357)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע מהוצאות הנהלה וכלליות בחברת מפעת.	(20,496)	(3,054)	(6,019)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהבשלת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(1,704)	(589)	(217)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
-	(311)	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.	(18,160)	(3,099)	(14,146)	הוצאות מימון אחרות
-	-	-	(535)	הוצאות אחרות
	<u>(179,679)</u>	<u>(9,114)</u>	<u>(112,919)</u>	סה"כ הוצאות
	164,248	3,799	(4,526)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	<u>(548)</u>	<u>(34)</u>	<u>(539)</u>	מיסים על ההכנסה
	163,700	3,765	(5,065)	רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (**)(*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
55,420	13,903	19,064	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
55,420	13,903	19,064	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
14,353	4,903	4,917	משתנות (**)	
14,353	4,903	4,917	סך הכל עלויות מיוחסות	
41,067	9,000	14,147		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 ואינם כוללים שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים,

(ב) תחום האנרגיה – אנרגיה סולארית (**)(*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
11,351	1,856	5,748	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,351	1,856	5,748	סך הכל	
3,329	726	1,452	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,329	726	1,452	סך הכל עלויות מיוחסות	
8,022	1,130	4,296		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה. (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגנות עליהם מותקנים המתקנים; וכן הוצאות משתנות הכוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16.

(ג) תחום האנרגיה – פינני אשפה (**)(*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	(*) 31.3.2022	31.3.2023		

108,873	-	70,008	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
108,873	-	70,008	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
96,114	-	61,042	משתנות (**)	
96,114	-	61,042	סך הכל עלויות מיוחסות	
12,759	-	8,966		רווח גולמי

* פעילות פיננסי האשפה (באמצעות חברת מפעל) נרכשה על ידי החברה בחודש אוגוסט 2022. הנתונים לעיל לפי אחזקה של 79%.
 (**) העלויות משתנות. הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה, אחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16

(ד) תחום מוצרי הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
2,615,741	479,296	589,564	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,615,471	479,296	589,564	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
2,506,845	454,075	516,850	משתנות (**)	
2,506,845	454,075	516,850	סך הכל עלויות מיוחסות	
108,896	25,221	72,714		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני השוואה ליום 31.03.2022 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) (**):

31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
77,792	91,785	236,167

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 4,095 אלפי ש"ח ליום 31.3.2023, סך של כ- 2,743 אלפי ש"ח ליום 31.3.2022 וסך של כ- 4,086 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.
 (**) לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 2,772 אלפי ש"ח ליום 31.3.2023, סך של כ- 61,681 אלפי ש"ח ליום 31.3.2022 וסך של 2,761 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

1.6.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
	7,081	(4,260)	(11,383)	פעילות שוטפת

ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה והעמדת הלוואות לחברות מוחזקות, ובנוסף, מרכישת חברות מתחום האנרגיה הסולארית. בשנה קודמת נובע בעיקר מרכישת פעילות "מפעת" ונכסי נדל"ן להשקעה.	(143,925)	(18,271)	(98,529)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג' וכן מקבלת הלוואות בנקאיות.	161,425	60,966	267,509	פעילות מימון

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.3.2023 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 236,167 אלפי ש"ח (לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 2,772 אלפי ש"ח ומזומנים מוגבלים בסך של כ- 4,095 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.23 לפרק א'; לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.17 לפרק א'; לפרטים אודות נושא המימון בתחום תחנות הדלק בישראל, ובכלל זה למימון אשר נלקח על ידי דלק ישראל באמצעותה פועלת החברה בתחום הפעילות כאמור, ראו סעיף 6.27 לפרק א'. לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו נספח א' לפרק זה.

1.8 סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

1.8.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב מורחב 31.12.22	מאזן מורחב מורחב 31.03.22	מאזן מורחב מורחב 31.03.23	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
111,936	106,989	247,776	11,609	236,167	מזומנים ושווי מזומנים
3,137	61,681	2,772	-	2,772	פקדונות בנקאיים
59,063	3,252	71,638	(13,090)	84,728	לקוחות והכנסות לקבל
24,227	10,575	27,470	20,950	6,520	חייבים ויתרות חובה

198,363	182,497	349,656	19,469	330,187	סה"כ נכסים שוטפים
4,126	2,990	4,136	41	4,095	מזומנים מוגבלים
69,603	18,630	65,646	34,093	31,552	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
452,586	439,314	455,601	(680,453)	1,136,054	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
981,839	771,276	1,143,328	1,003,382	139,946	נדל"ן להשקעה
-	-	11,326	11,326	-	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
224,409	49,320	270,609	51,174	219,435	רכוש קבוע
3,214	427	3,672	885	2,787	נכס מס נדחה
44,369	19,634	49,491	(3,558)	53,049	נכסי זכות שימוש
84,502	-	84,502	-	84,502	נכסים בלתי מוחשיים
1,864,648	1,301,632	2,088,311	416,891	1,671,420	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,063,011	1,484,129	2,437,967	436,360	2,001,607	סה"כ נכסים
31,341	1,500	48,456	(3,925)	52,381	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
45,554	34,135	47,945	9,827	38,118	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,212	-	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
51,832	1,471	51,590	(10,349)	61,939	ספקים ונותני שירותים
19,618	-	20,555	-	20,555	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	-	17,975	-	17,975	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
40,533	8,062	63,710	3,527	60,183	זכאים ויתרות זכות
4,844	1,888	5,209	(1,438)	6,647	התחייבויות בגין חכירה
252,966	63,268	273,849	(161)	274,010	סה"כ התחייבויות שוטפות
38,529	38,366	257,440	-	257,440	אגרות חוב
14,484	149	14,701	(5,625)	20,326	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
626,846	529,082	790,293	386,035	404,258	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	33,217	16,515	-	16,515	הלוואה לזמן ארוך מאחר

71,844	39,553	73,933	64,194	9,739	התחייבויות מיסים נדחים
67,568	18,494	49,648	(3,063)	52,711	התחייבויות בגין חכירה
2,962	-	2,782	(739)	3,521	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
838,006	658,861	1,203,115	438,605	764,510	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
972,039	762,000	961,003	-	961,003	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(2,084)	2,084	זכויות שאינן מקנות שליטה
972,039	762,000	961,003	(2,084)	963,087	סה"כ הון
2,063,011	1,484,129	2,437,967	436,360	2,001,607	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)

מאוחד מורחב 31.12.22	מאוחד מורחב 31.03.22	מאוחד מורחב 31.03.23	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
55,514	13,903	19,064	16,847	2,217	הכנסות שכירות
11,609	1,856	5,748	1,282	4,466	הכנסות מאנרגיה סולארית
108,873	-	70,008	(18,610)	88,618	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
55,592	4,319	1,237	(6,359)	7,596	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
563	126	2,275	(3,043)	5,318	הכנסות מימון
82	81	251	73	178	הכנסות אחרות
126,572	-	-	-	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
358,991	20,285	98,583	(9,810)	108,393	סה"כ הכנסות
(20,101)	(3,255)	(6,338)	(319)	(6,019)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(589)	(217)	-	(217)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(24,286)	(4,724)	(15,841)	(1,695)	(14,146)	הוצאות מימון אחרות
(8,355)	(1,957)	(3,727)	(24)	(3,703)	עלות ההכנסות - אנרגיה

(14,352)	(4,003)	(4,917)	(4,620)	(297)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(97,621)	-	(61,042)	16,227	(77,269)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(3,105)	(900)	(1,916)	(1,916)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(6,027)	(137)	(9,101)	256	(9,357)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	1,376	(1,376)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	(40)	(178)	(178)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(768)	-	(638)	103	(535)	הוצאות אחרות
(311)	-	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(176,630)	(15,605)	(103,915)	9,004	(112,919)	סה"כ הוצאות ועלויות
182,361	4,680	(5,332)	(806)	(4,526)	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(20,270)	(926)	(476)	63	(539)	מיסים על הכנסה
162,091	3,754	(5,808)	(743)	(5,065)	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	743	(743)	חלק המיעוט ברווח
162,091	3,754	(5,808)	-	(5,808)	רווח (הפסד) לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.3.2023

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

1,197,416	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
<u>254,684</u>	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
<u>942,732</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
455,601	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
1,143,328	נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב
<u>432,083</u>	רכוש קבוע
<u>2,031,012</u>	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
<u>46%</u>	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.3.2023

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

204,509	חלקה של החברה	276,384	סה"כ מ"ר
195,974	חלקה של החברה	264,997	סה"כ מושכר
96%	-	96%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.3.2023

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח):

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

שווי נכסים מושכרים	בניכוי שטח שלא מושכר	שווי חלקנו	
1,141,302	2,025	1,143,328	שווי
68,783	-	68,783	הכנסות
6.03%	-	6.03%	CAP RATE

1.8.6 עסקאות נבחנות

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

שכ"ד שנתי באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	מחיר באלפי אירו	סוף תקופת שכירות	שיעור אחזקה של החברה	שטח בנוי מ"ר	גודל שטח מ"ר	סוג
1,876	7.75	24,350	31/1/2036	90%	14,500	36,000	מסחרי
2,300	7.47%-6.4%	24,300-39,200	21/12/32	75%	17,876	80,417	מסחרי
171	10.7%	1,782	21/12/2028	75%	3,802	11,600	מסחרי
2,875	10.31%	27,800	ממוצע 6 שנים	75%	44,446	118,000	פורטפוליו מסחרי - 13 נכסים

622	9.57%	7,150	30/09/2026	75%	9,810	40,000	מסחרי
280	8.76%	3,520	31/12/2030	75%	2,031	6,270	מסחרי
123	8.2%	1,650	31/12/2033	75%		2,900	תחנת דלק
8,247	9.23%-8%	90,552-105,452	-	-	92,465	295,187	סה"כ

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 8 נכסי נדל"ן מסחריים בגמרניה (במספר עסקאות), בתנאים מוערכים כדלקמן. יובהר כי עסקאות מכירה אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה:

עלות רכישה	כ-22.4 מיליון ש"ח
שווי בספרים ליום 30.3.2023	33.2 מיליון ש"ח
תמורה כוללת	37 מיליון ש"ח
שכ"ד שנתי	1.9 מיליון ש"ח
תשואת CAP	5.13%
תשואה להון העצמי (לשנה)	מעל ל-30%

1.9 תכניות רכישה של ניירות ערך

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

1.10 גילוי למחזיקי אגרות חוב

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מצורף 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 31.3.2023, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ-250 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 31.3.2023, הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 31.3.2023, וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.3.2023.

1.11.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 29.5.2023 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.11.4 להלן.

1.11.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.

1.11.4 כאמור לעיל, לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:

1.11.4.1 יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, עומדת על סך של כ-164 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ-19 מיליון ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.

1.11.4.2 בנוסף לכך, עקב מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים של הקבוצה שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות, נרשמות כחלק מפעילות המימון, בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות של הקבוצה, שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב), הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

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

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

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידית בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאינן צמודות למדד), תעודות סל ואגרות

חוב קונצרניות בדירוג של 'A' ומעלה. נכון למועד הדוח, השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתכניותיה העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת. הדירקטוריון לא קבע מגבלות כמותיות להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על-ידו, מעת לעת, בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

2.6 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3. חלק שלישי - ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית; דירקטורים בלתי תלויים; מבקר פנימי; רואה חשבון מבקר; תרומות; דיווח פיננסי

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

3.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

3.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 29.5.2023

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב אגרות חוב קיימות**1. אגרות חוב (סדרה ב')****1.1. גילוי כללי:**

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)	38,883,000
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020.
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	333 אלפי ש"ח
שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	38,590 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	39,311 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה 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.

<p>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.</p> <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הדבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.</p>	
<p>ראו סעיף 1.2.7 לעיל.</p>	<p>דירוג</p>
<p>כן.</p>	<p>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</p>
<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>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<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>	<p>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מידי</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין-6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

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

נכון ליום 31.3.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2023
<p>הון עצמי מינימלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי לימים 31.3.2023 ו- 31.12.2022 הסתכם לכ - 963 מיליון ש"ח וכ- 974 מיליון ש"ח, בהתאמה.</p>
<p>יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לימים 31.3.2023 ו- 31.12.2022 הסתכם לכ - 48% ו- 58.3%, בהתאמה.</p>
<p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח</p>	<p>ה- NOI לימים 31.3.2023 ו- 31.12.2022</p>

(סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	הסכם לכ- 405 מיליון ש"ח ו- 189 מיליון ש"ח, בהתאמה.
--	---

- 1.3 גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות – אגרות החוב (סדרה ב') אינן ניתנות להמרה.
- 1.4 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.

2. אגרות חוב (סדרה ג')

2.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 6.2.2023, על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2023 כפי שתוקן ביום 2.2.2023, אשר פורסם מכוח תשקיף מדף נושא תאריך של יום 30.8.2021. ביום 15.2.2023, בוצעה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), בסך של 15 מיליון ש"ח ערך נקוב.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	235,000,000
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	1,380 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	235,051 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	236,481 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 10 בינואר 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028.
סוג הצמדה	אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.

לא ניתנות להמרה.	המרה
<p>1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p>	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	ערבות לתשלום התחייבות
3. דרוג של A3.il (אופק חיובי) לאגרות החוב שניתן על ידי חברת "מדרוג".	דירוג
<p>הון עצמי מינימאלי</p> <p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי.</p> <p>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</p> <p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.</p> <p>"הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות תהינה נחורות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>"חוב פיננסי נטו" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p> <p>"תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.</p> <p>"CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p>	אמות מידה פיננסיות
<p>(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.</p>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 31.3.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2023
ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ 450 מיליון ₪.	ההון העצמי לימים 31.3.2023 הסתכם לכ - 963 מיליון ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לימים 31.3.2023 הסתכם לכ - 22%.

2.3. אגרות החוב (סדרה ג') אין ניתנות להמרה.

2.4. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרץ 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה להכללה בתשקיף מדף
4-5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-10	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-27	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 395 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 0.8 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6(8) לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 במאי, 2023

29 במאי, 2023

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 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
77,792	91,785	236,167
2,761	61,681	2,772
71,800	1,397	84,728
8,300	2,886	6,520
160,653	157,749	330,187
4,086	2,743	4,095
36,151	15,415	31,552
1,095,953	822,907	1,136,054
94,909	74,621	139,946
143,038	46,813	219,435
84,502	-	84,502
48,064	18,356	53,049
2,506	468	2,787
1,509,209	981,323	1,671,420
1,669,862	1,139,072	2,001,607

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנקאיים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2022	2023	
התחייבויות שוטפות			
51,346	-	52,381	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
37,778	25,007	38,118	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	-	20,555	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	-	17,975	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
65,070	398	61,939	ספקים ונותני שירותים
41,962	3,581	60,183	זכאים ויתרות זכות
5,145	1,763	6,647	התחייבויות בגין חכירה
264,359	46,961	274,010	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
38,529	38,366	257,440	אגרות חוב
297,056	231,835	404,258	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	33,217	16,515	הלוואה לזמן ארוך מאחר
18,684	149	20,326	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,762	-	3,521	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,549	17,261	52,711	התחייבויות בגין חכירה
9,780	8,525	9,739	התחייבויות מיסים נדחים
432,123	329,353	764,510	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
696,482	376,314	1,038,520	סה"כ התחייבויות
הון			
253,570	253,570	253,570	הון מניות
276,870	259,429	278,687	כתבי אופציה, פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות
(30,132)	(64,393)	2,814	קרן תרגום של פעילויות חוץ
471,731	313,394	425,932	יתרת רווח
972,039	762,000	961,003	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,341	758	2,084	זכויות שאינן מקנות שליטה
973,380	762,758	963,087	סה"כ הון
1,669,862	1,139,072	2,001,607	סה"כ התחייבויות והון
29 במאי, 2023			
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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
(מבוקר)	אלפי ש"ח		
הכנסות			
5,182	1,164	2,217	הכנסות מדמי שכירות
10,331	1,658	4,466	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
137,814	-	88,618	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
173,707	7,762	7,596	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,528	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,857	2,329	5,318	הכנסות מימון
508	-	178	הכנסות אחרות
343,927	12,913	108,393	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות			
(1,064)	(243)	(297)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,929)	(1,854)	(3,703)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(123,570)	-	(77,269)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(399)	(138)	(1,376)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,046)	(137)	(9,357)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות,
(20,496)	(3,054)	(6,019)	חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(1,704)	(589)	(217)	הוצאות הנהלה וכלליות
(311)	-	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(18,160)	(3,099)	(14,146)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
-	-	(535)	הוצאות מימון אחרות
(179,679)	(9,114)	(112,919)	סה"כ הוצאות ועלויות
164,248	3,799	(4,526)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(548)	(34)	(539)	מיסים על הכנסה
163,700	3,765	(5,065)	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
163,700	3,765	(5,065)	רווח (הפסד) נקי לתקופה - מועבר
			פריטי רווח (הפסד) כולל שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח או הפסד:
34,132	276	32,662	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
409	4	284	
-	(2,000)	1,600	
(674)	-	-	
33,867	(1,720)	34,546	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
197,567	2,045	29,481	סה"כ רווח כולל לתקופה
			רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:
162,091	3,754	(5,808)	בעלים של החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,609	11	743	
163,700	3,765	(5,065)	סך הכל רווח (הפסד) נקי לתקופה
			רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
195,958	2,034	28,738	בעלים של החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
31	11	743	
197,567	2,045	29,481	סך הכל רווח כולל לתקופה
0.684	0.016	(0.025)	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.673	0.016	(0.025)	רווח מדולל למניה (בש"ח)
237,015	237,015	237,015	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
240,859	241,312	237,015	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות		
973,380	1,341	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(5,065)	743	(5,808)	(5,808)	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
34,546	-	34,546	-	32,946	1,600	-	רווח כולל אחר לתקופה
29,481	743	28,738	(5,808)	32,946	1,600	-	סך הרווח הכולל לתקופה
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	דיבדנד שהוכרז
217	-	217	-	-	217	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>963,087</u>	<u>2,084</u>	<u>961,003</u>	<u>425,932</u>	<u>2,814</u>	<u>278,687</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה			פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
3,765	11	3,754	3,754	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(1,720)	-	(1,720)	-	280	(2,000)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
2,045	11	2,034	3,754	280	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
589	-	589	-	-	589	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>762,758</u>	<u>758</u>	<u>762,000</u>	<u>313,394</u>	<u>(64,393)</u>	<u>259,429</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

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

מיוחס לבעלים של החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570
יתרה ליום 1 בינואר 2022						
163,700	1,609	162,091	162,091	-	-	-
33,867	-	33,867	-	34,541	(674)	-
197,567	1,609	195,958	162,091	34,541	(674)	-
(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	-
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-
1,704	-	1,704	-	-	1,704	-
973,380	1,341	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022						

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
163,700	3,765	(5,065)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
			חלק בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(168,958)	(7,624)	575	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
40,000	-	-	תשלומים מבוססי מניות
1,704	589	217	מיסים על ההכנסה
548	34	539	הכנסות מימון אחרות, נטו
(3,313)	(345)	(73)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
(6,528)	-	-	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
-	-	535	רווח מירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	-	(178)	פחת והפחתות
11,027	1,680	5,128	
(125,520)	(5,666)	6,743	
(505)	(177)	(1,145)	מיסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(18,063)	(2,062)	(3,206)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(12,531)	(120)	(8,710)	שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(30,594)	(2,182)	(11,916)	
7,081	(4,260)	(11,383)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(78,643)	-	(21,747)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ג'
-	-	(22,000)	תשלום בגין רכישת פעילות
(46,364)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,997	422	420	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,297)	(3,463)	(11,167)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,919	1,420	4,133	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,093	(10,963)	-	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
(8,052)	-	(36,428)	השקעה בנדליין להשקעה
-	-	331	תמורה מימוש רכוש קבוע
(42,578)	(5,687)	(12,071)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(143,925)	(18,271)	(98,529)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	233,139	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(3,251)	(3,240)	(16,201)	פירעון אגרות חוב
260,444	185,000	71,005	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(151,489)	(116,909)	(9,390)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,000	-	-	תקבולים על חשבון מניות
35,430	-	(1,437)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(3,827)	(697)	(1,711)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(9,253)	תשלום לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
9,327	-	1,357	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,550	617	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,759)	(3,805)	-	החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>161,425</u>	<u>60,966</u>	<u>267,509</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			גידול במזומנים ושווי מזומנים
24,581	38,435	157,597	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(172)	(33)	778	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>53,383</u>	<u>53,383</u>	<u>77,792</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>77,792</u>	<u>91,785</u>	<u>236,167</u>	נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			ריבית ששולמה
<u>13,839</u>	<u>2,045</u>	<u>7,455</u>	נספח ב' - פעילות מהותית שאינה במזומן
			הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
<u>7,923</u>	<u>-</u>	<u>6,452</u>	הכרה ברכוש קבוע כנגד הלוואות, יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
<u>13,367</u>	<u>-</u>	<u>6,639</u>	דיבנד שהוכרז
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,991</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח ג' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ראה באור 6(2))

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

(84,671)	-	606	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
87,658	-	66,466	רכוש קבוע, נטו
24,537	-	-	נכסי זכות שימוש
1,375	-	-	נכס מס נדחה
54,101	-	-	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
84,502	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
(28,380)	-	-	התחייבויות בגין חכירה
(9,000)	-	-	הלוואות בעלים
(3,373)	-	-	הטבות לעובדים
(49,121)	-	(45,325)	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
1,015	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
78,643	-	21,747	

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 31 במרץ 2023 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

עד ליום 31 במרץ, 2021 הקבוצה פעלה בשלושה מגזרי פעילות (נדל"ן מניב, אנרגיה מתחדשת ומוצרי הדלק בישראל), החל מיום 1 באפריל, 2021 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, עם הרכישה והאיחוד לראשונה של פעילות מפעל ומצדר (ראה באור 10(2)(ג)3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) הקבוצה פועלת גם בתחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. 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.

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב ותחומי פעילותה של דלק נכסים, התאפיינה שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה.

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

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)

השפעות על נכסי דלק נכסים - נכון למועד דוח תקופתי זה, חלק מהכנסות דלק נכסים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן וואו לסל הוצאות השיווק לבנוזין, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את הכנסות דלק נכסים. מאידך, נכון למועד דוח תקופתי זה, חוב דלק נכסים אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית פריים בתוספת מרווח. לפיכך, השפעת האינפלציה על הוצאות המימון של דלק נכסים אינה ישירה אלא עשויה להשפיע על המשך עליית ריבית הפריים וכתוצאה מכך להעלות את גובה הוצאות המימון של דלק נכסים. נכון למועד דוח תקופתי זה, לעליית האינפלציה הנוכחית אין השפעה מהותית על תוצאות דלק נכסים. יחד עם זאת, אין ביכולת דלק נכסים להעריך כיצד המשך עליית האינפלציה תשפיע בעתיד על הכלכלה העולמית ועל המשק הישראלי ועל תוצאות הפעילות של דלק נכסים.

השפעות על עסקי דלק ישראל - כאמור לעיל במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הכנסות דלק ישראל מדמי שכירות אינן צפויות להישחק (ריאלית) באופן מהותי. עליה משמעותית באינפלציה בישראל, עלולה לגרום למיתון במשק אשר בנסיבות מסוימות יכולה לפגוע בהיקף המכירות של דלק ישראל.

השפעות על פעילות האנרגיה הירוקה - החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכשה מהונה העצמי, בעוד שהפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של חברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות מדד. בעניין זה, יצוין כי מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה, הינם קבועים וצמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס שנתי) בהפחתת 1%, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה.

השפעות על פעילות הסולו של החברה - הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה. אגרות החוב של החברה (סדרה ב') אינן צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינן אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכום ההחזר של החברה. ראה גם באור 16(1).

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 31 במרץ 2023, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ-169 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-35% מסך האשראי של החברה למועד זה. כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2023, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-211 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-82% מסך האשראי של להב אנרגיה למועד זה. ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות עם ריבית קבועה, למעט הלוואה אחת בריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך. ביחס לדלק נכסים עיקר הלוואות הינן בריבית משתנה. ביחס לדלק ישראל עיקר הלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ועל כן לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות 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 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

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

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב-IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3 - מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות (ראה גם 4 להלן).
 2. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, בעיקר 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 בישראל ובהונגריה וחברות כלולות בישראל ובפורטוגל. 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 - ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעל 1965 (1987) בע"מ ורכישת פעילות חברת מצדר 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 29, 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 החזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיחוסות 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	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, (בלתי מבוקר):	
95,301	(608,150)	584,400	19,069	5,338	6,026	88,618	הכנסות המגזר
5,228	1,771	(800)	(673)	2,091	(2,855)	5,694	רווחי (הפסדי) המגזר
(2,979)							הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(5,843)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(357)							הוצאות אחרות
(575)	-	(780)	2,017	(1,844)	(20)	52	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(4,526)</u>							הפסד לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת
		אל פ י ש " ח			
2,822	(492,233)	474,400	13,903	4,896	1,856
1,422	(8,283)	3,600	5,818	847	(560)
(3,127)					
(2,120)					
7,624	-	3,220	3,319	1,099	(14)
<u>3,799</u>					

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

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנחלה 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	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
א ל פ י ש " ח						
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
153,327	(2,667,943)	2,595,000	56,365	20,543	11,348	137,814
						הכנסות המגזר
19,225	(182,295)	24,400	130,103	44,301	(4,489)	7,205
						רווחי (הפסדי) המגזר
(12,184)						הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(12,259)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
508						הכנסות אחרות
168,958	-	20,480	113,002	35,403	38	35
						חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
164,248						רווח לפני מיסים על ההכנסה

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, חברה מהותית 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. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 31 במרץ 2023 הינו 3.9322 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %

4.77	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
0.1	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
6.62	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,122	1,143	1,192
930,048	688,132	952,801
931,170	689,275	953,993
164,783	133,632	182,061
1,095,953	822,907	1,136,054

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

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
680,804	680,804	931,170
100,465	-	-
(2,009)	(422)	(420)
(40,000)	-	-
168,958	7,624	(575)
-	-	178
-	(2,000)	1,600
22,952	3,269	22,040
931,170	689,275	953,993

יתרת פתיחה

השקעות במהלך התקופה
החזרי השקעה במהלך התקופה
דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח מירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הפרשי שער שנקפו לרווח (הפסד) 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 מהותיות ללא עודפי עלות.

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,332,000	1,732,000	1,891,000	1,680,000	40%	דלק ישראל
472,650	273,786	1,424,422	37,350	38.69%	דלק נכסים (ראה ו' להלן)
ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,387,000	1,400,000	1,867,000	1,477,000	40%	דלק ישראל
260,115	467,114	1,305,014	22,139	40%	דלק נכסים
ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,308,000	1,837,000	1,852,000	1,795,000	40%	דלק ישראל
475,059	282,934	1,420,647	23,789	40%	דלק נכסים

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד)	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
1,000	4,000	(3,000)	1,464,000	דלק ישראל
5,134	-	5,134	13,344	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
1,000	(5,000)	6,000	1,186,000	דלק ישראל
2,748	-	2,748	12,240	דלק נכסים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
עסקאות משותפות				
46,000	-	46,000	6,488,000	דלק ישראל
87,780	-	87,780	51,353	דלק נכסים

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

(ו) הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת

ביום 19 בפברואר 2023, חתמה דלק נכסים על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר") אשר במסגרתו דלק נכסים הקצתה לרגנאר 384,439 מניות המהוות, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של דלק נכסים בהנחת דילול מלא וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם. כפועל יוצא מהאמור, רשמה החברה רווח של כ- 178 אלפי ש"ח, הנכלל בהכנסות אחרות, בגין ירידה בשיעור ההחזקה בחברת דלק נכסים מ- 40% ל- 38.6894%.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ				אלפי ש"ח	
	2022	2022	2023	2022		
ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (מבוקר)	ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (**) שווי שוק (*) (בלתי מבוקר)	
56,109	55,965	57,949	38,136	55,029	38,934	אגרות חוב סדרה ב'
-	-	-	224,684	-	236,431	אגרות חוב סדרה ג'

(*) 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.

(**) כולל ריבית לשלם.

שוויים ההוגן של הלוואות מבנקים ליום 31 במרץ 2023 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ- 902 אלפי ש"ח מיתרתם בדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של מחלקת הכספים בחברה, בהתבסס בעיקר, על שינויים בתחזיות להתממשות התשלומים. כל הערכות השווי נבחנו ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 2 בפברואר 2023 הנפיקה החברה במסגרת תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021, 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.73% לשנה.

ביום 6 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מסווג של 15,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובסך הכל בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 15,000,000 ש"ח.

לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 235,000,000 ש"ח ע.ג.

התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה על ידי החברה הינה 235,000 אלפי ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,861 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 3.945% לשנה (צמודה למדד).

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי.

סך התמורה נטו, בניכוי עלויות גיוס חוב, שהתקבלה בידי החברה הסתכמה בכ - 233,139 אלפי ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים חצי שנתיים, כאשר 7 התשלומים הראשונים הינם תשלומים שווים בשיעור של 4% מסכום הקרן, והתשלום האחרון הינו בשיעור של 72% מסכום הקרן. הסכומים ישולמו ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 10 בינואר 2025 והתשלום האחרון של הקרן (בשיעור של 72% מסכום הקרן) ישולם ביום 10 ביולי 2028.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023 ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ג') צמודות למדד המחירים לצרכן.

אמות מידה פיננסיות:

(א) הון עצמי מינימאלי

ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי.

(ב) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 70%.

"הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').

"חוב פיננסי נטו" משמעו - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל, על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

"תיק נזיל" משמעו - יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה ככספים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

"CAP נטו" משמעו - הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

ליום 31 במרץ 2023 החברה עומדת באמות המידה האמורות.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

2. ביום 13 בפברואר 2023, השלימה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, רכישה של 100% מהון המניות של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה.

עיקרי העסקה

א. החברה הרוכשת רכשה את מלוא הון המונפק של חברות זרות הרשומות בהונגריה, שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים בהיקף של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותם.

ב. בתמורה למניות בחברות הנרכשות, שולם סכום של כ- 18 מיליוני אירו, כולל עלויות עסקה.

ג. סכום הרכישה שולם על ידי החברה הרוכשת באמצעות הלוואות בעלים שהוזרמו לה על ידי החברה, בסך של כ- 7 מיליוני אירו, כאשר היתרה שולמה באמצעות הלוואות קיימות של החברות הנרכשות שהועמדו בעבר על יד בנק מקומי, ההלוואות המקומיות כוללות:

i. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של כ- 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים), שיתרתה להיום כ- 7.4 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית נומינלית קבועה (לא צמודה) שנתית בשיעור של כ- 6%.

ii. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים) שיתרתה להיום כ- 3.2 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית בשיעור של הליבור ההונגרי בצרוף שני אחוז.

פרטים אודות המתקנים שבבעלות החברות הנרכשות

המתקנים בהונגריה מחוברים לרשת החשמל, עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT) בתוקף ל- 23 שנים נוספות דהיינו - עד לשנת 2045 ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד.

החברה טיפלה ברכישת החברות הזרות כרכישת נכס, והיא מאחדת את נכסי החברות ותוצאות פעילותן החל מיום 13 בפברואר 2023.

3. ביום 29 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 40 מיליוני ש"ח (כ- 16.87656 אגורות למניה). יתרת הדיבידנד לשלם כלולה בסעיף זכאים ויתרות זכות ליום 31 במרץ 2023. ביום 30 באפריל 2023 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

4. ביום 8 בדצמבר, 2022 חתמה Malone Eagle, באמצעות חברת הבת Malone Eagle המוחזקת 90% על ידי Malone, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה.

הנכס ממוקם בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה, וממוקם בסמוך למרכז העיר באזור הקרוב לתחבורה ציבורית ולבתי מגורים, בשטח בנוי של כ- 17 אלף מ"ר, על קרקע בשטח של כ- 19 אלף מ"ר. השטח הבנוי מורכב מכ- 6 אלף מ"ר שטחי משרדים, כ- 6 אלף מ"ר שטחי מסחר, כ- 4 אלף מ"ר מחסנים וכ- 1 אלף מ"ר מסעדה.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 10,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 675 אלפי אירו.

סכום הרכישה ועלויות העסקה שולמו על ידי Malone Eagle באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי Malone והשותף המקומי בסך של כ- 4.4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה עתידה לשאת ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.85% ולאחר מכן הריבית עתידה להיקבע על בסיס ריבית היוריבור פלוס מרווח מוסכם. החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של 2% לכל תקופת ההלוואה ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

ביום 20 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

5. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 17 באפריל 2023, חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ (להלן - "פריים"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש בהיקף של עד 65.3 מגה וואט (AC), עד כ- 100 מגה-וואט (DC מותקן), לגביהם יש לפריים או חברת בת שלה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין עם בעלי זכויות במקרקעין כאמור, תחת אסדרה 'פיוי דואלי (הליך 1)' בתעריף 17.05 אג' לקוט"ש (צמוד למדד).

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(א) להב אנרגיה ופריים יקימו חברה חדשה, אשר תוחזק ב- 50% על ידי כל אחד מהצדדים ("החברה המשותפת"), אליה יומחו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שעיקרם יפורט להלן, כל הזכויות והחובות של פריים בקשר לכל פרויקט פוטנציאלי.

(ב) פריים התחייבה כלפי להב אנרגיה בבלעדיות, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הפוטנציאליים, וזאת עד למועד המחייב המירבי לחיבור של כל אחד מהפרויקטים הפוטנציאליים.

(ג) המחאת פרויקט פוטנציאלי לחברה המשותפת כפופה להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר, כדלקמן:

i. חתימת הסכם מימון עם בנק מקומי והתקיימות תנאים למשיכה ראשונה בהסכם המימון, ביחס לפרויקט פוטנציאלי, לרבות הגעה של הפרויקט למצב של מוכנות להקמה ("RTB");

ii. נכונות מצגים מסוימים במועד ההשלמה.

עד להתקיימות התנאים המתלים, לרבות הגעת כל פרויקט למצב של RTB, פריים תפתח את הפרויקטים על חשבונה.

(ד) להב אנרגיה תעמיד את כל ההון העצמי שיידרש בקשר לפרויקט עד לשיעור של 20% מעלותו של כל פרויקט (בכפוף לתקרת עלות של 2,700 ש"ח לקילו-ואט (DC)), ועד תקרה מצטברת של עד 54 מיליון ש"ח ביחס לכל הפרויקטים, וזאת עד להפעלה מסחרית. ככל שתידרש העמדת הון עצמי נוסף, הצדדים יעמידו את ההון העצמי, כל אחד פרו-ראטה לפי החזקותו בחברה המשותפת.

(ה) תוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם, להב אנרגיה תעמיד לטובת פריים, ערבות בנקאית בסכום של כ- 4.9 מיליון ש"ח (למועד אישור הדוחות הכספיים הועמדה הערבות על ידי להב אנרגיה), השווה למחצית מהערבויות שהעמידה פריים לטובת רשות החשמל עבור מכסה בגין פרויקטים פוטנציאליים.

(ו) לטובת הבטחת התחייבות פריים להסב את מכסת הפרויקטים הרלוונטית ביחס לכל פרויקט פוטנציאלי אשר יוחלט להעבירו לחברה המשותפת, וכן להבטחת זכויות החברה המשותפת ביחס למכסת הפרויקטים של הפרויקטים הפוטנציאליים, פריים תשעבד לטובת להב וכן לטובת החברה המשותפת את זכויותיה במכסת הפרויקטים הפוטנציאליים.

(ז) סוכם שבמועד הקמת החברה המשותפת, ישעבד כל צד את מניותיו בחברה המשותפת לטובת הצד האחר, וזאת לצורך הבטחת קיום ההתחייבויות השונות של הצדדים שהוגדרו בהסכם.

6. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 במאי 2023, השלימה דלק נכסים הנפקה של אגרות חוב (סדרה א'), וזאת לאחר שביום 24 במאי 2023, פרסמה את תוצאות ההנפקה על פי תשקיף להשלמה והודעה משלימה. סך הכל הנפיקה דלק נכסים 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי התשקיף, מסתכמת ב- 418,215,000 ש"ח. שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כפי שנקבע במכרז הינו: 4.4%. שיעור הריבית החצי שנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') תהא 2.2%.

7. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ובהמשך לאמור בבאור 18(7) בדוחות השנתיים המאוחדים, ביום 19 באפריל 2023 התקבל אישור התב"ע הסופי.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מאי, 2023 התקבלה בחברת דלק ישראל בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד דלק מנטה, ומשיבות נוספות. התובענה עוסקת באי קיום חוק הפיקדון, כך שלטענת המגיש הוא לא קיבל פיקדון בגין השבת בקבוקים בחלק מחנויות הנוחות. סכום התביעה כנגד כל המשיבות ביחד ולחוד מסתכם בכ- 837 מליון ש"ח. להערכת הנהלת חברת דלק ישראל, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

בנוסף, כנגד דלק ישראל וחברות מוחזקות שלה הוגשו תביעות בסכומים משמעותיים העשויים להגיע לכדי מאות מליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן להערכת הנהלת חברת דלק ישראל לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגיין הפרשה בדוחות הכספיים.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ, 2023

לכבוד :

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 470 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ-1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד ביניים הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6(8) לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
29 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

43,296	87,609	213,052
-	50,019	-
954	1,112	1,157

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנקאיים
חייבים ויתרות חובה

44,250	138,740	214,209
--------	---------	---------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,636	1,637	1,636
1,376	1,330	1,450
1,191,576	896,710	1,265,404
4,323	4,500	4,263
1,165	1,069	1,125
25	12	29

מזומנים מוגבלים
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
נכסי זכות שימוש
רכוש קבוע
נכס מס נדחה

1,200,101	905,258	1,273,907
-----------	---------	-----------

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,244,351	1,043,998	1,488,116
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות שוטפות			
18,875	19,625	18,875	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	-	20,555	הלוואה לזמן קצר מאחר
4,133	2,545	43,036	זכאים ויתרות זכות
166	161	168	התחייבויות בגין חכירה
59,004	38,543	98,846	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
38,529	38,366	257,440	אגרות חוב
154,751	167,481	150,089	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	33,217	16,515	הלוואה לזמן ארוך מאחר
4,265	4,391	4,223	התחייבויות בגין חכירה
213,308	243,455	428,267	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
272,313	281,998	527,113	סה"כ התחייבויות
הון			
253,570	253,570	253,570	הון מניות
276,870	259,429	278,687	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(30,132)	(64,393)	2,814	קרן תרגום של פעילות חוץ
471,731	313,394	425,932	יתרת רווח
972,039	762,000	961,003	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,244,351	1,043,998	1,488,116	סה"כ התחייבויות והון
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חנה זמיר טואף מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 29 במאי, 2023.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(13,508)	(3,127)	(2,979)	הוצאות הנהלה וכלליות
108	-	178	הכנסות אחרות, נטו
(13,400)	(3,127)	(2,801)	הפסד תפעולי
15,784	3,554	7,280	הכנסות מימון
(10,487)	(2,182)	(6,644)	הוצאות מימון
5,297	1,372	636	הכנסות מימון, נטו
(8,103)	(1,755)	(2,165)	רווח (הפסד) לאחר מימון
170,137	5,504	(3,627)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
162,034	3,749	(5,792)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
57	5	(16)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
162,091	3,754	(5,808)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח הפסד:
33,867	(1,720)	34,546	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
195,958	2,034	28,738	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023
2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

162,091	3,754	(5,808)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(170,137)	(5,504)	3,627	<u>התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
40,000	-	-	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
-	-	(178)	דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת
1,704	589	217	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה מוחזקת
(57)	(5)	16	תשלומים מבוססי מניות
(14,855)	(1,734)	(2,659)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
386	27	99	הכנסות מימון אחרות, נטו
(140,667)	(6,627)	1,122	פחת והפחתות
-	-	(20)	מיסים ששולמו במזומן
156	(3)	(153)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(68)	(2,408)	(2,051)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
88	(2,411)	(2,204)	
21,512	(5,284)	(6,910)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(142,824)	(2,131)	(45,313)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
18,913	1,998	9,341	החזר הלוואות מחברות מוחזקות
50,155	-	-	ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
(606)	(388)	(53)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(74,362)	(521)	(36,025)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	233,139	תמורה מהנפקת אגרות חוב
15,000	-	-	תקבולים על חשבון מניות
(348)	(87)	(86)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(3,251)	(3,240)	(16,201)	פירעון אגרות חוב
3,546	-	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות
(466)	(144)	-	החזר הלוואות לחברות מוחזקות
185,000	185,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(130,200)	(115,575)	(4,625)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

69,281	65,954	212,227
--------	--------	---------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

16,278	60,149	169,292
(343)	99	464

השפעת תנודות בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

27,361	27,361	43,296
--------	--------	--------

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

43,296	87,609	169,756
--------	--------	---------

מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

9,611	1,546	4,106
-------	-------	-------

ריבית ששולמה במזומן

נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן

-	-	39,991
---	---	--------

דיבדנד שהוכרז

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 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023 (להלן "הדוחות המאוחדים").

לעניין השפעת המלחמה באוקראינה והשפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית, ראה באורים 1 (ג) ו-1 (ד) בתמצית דוחות הכספיים ביניים 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 שישומה 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 2022.

3. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

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

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

ב. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

4. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		שיעור ריבית %
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
101,305	522	125,042	2.9%
78,739	54,873	77,173	7%-9%
54,929	39,775	73,132	7%-12%
234,973	95,170	275,347	

הלוואות בש"ח:
להב אנרגיה ירוקה

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		שיעור אחזקה %
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
51,399	15,175	50,487	100%
70,079	50,521	72,288	100%
35,834	35,295	41,123	100%
157,312	100,991	163,898	

Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL
להב אנרגיה ירוקה בע"מ

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
696,142	604,496	710,377	
103,149	96,053	115,782	
799,291	700,549	826,159	

5. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2023

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
8-11	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי אירו	
120	138	339
458	463	1,051
578	601	1,390
3,586	1,669	3,972
16,359	13,319	16,646
23,012	21,178	33,312
1,036	-	-
111	117	-
44,101	36,283	53,930
44,682	36,884	55,320

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

508	504	644
33	39	42
113	95	527
654	638	1,213

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

14,636	11,288	18,598
22	31	20
104	-	448
8,710	9,078	14,904
1,638	1,295	1,565
25,110	21,692	35,535
25,764	22,330	36,748

הלוואה מהחברה האם
הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

13	13	13
18,663	14,344	18,364
18,676	14,357	18,377
242	197	195
18,918	14,554	18,572
44,682	36,884	55,320

הון מניות
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

29 במאי, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
1,378 (297)	323 (68)	540 (73)	הכנסות עלות הכנסות
1,081	255	467	רווח גולמי
(70)	(17)	(100)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,833	-	-	שינוי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה, נטו
-	-	(675)	עלויות עסקה בגין רכישת נדליין להשקעה
2	2	-	הכנסות אחרות
2,846	240	(308)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
262 (1,475)	47 (337)	120 (535)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(1,213)	(290)	(415)	הוצאות מימון, נטו
3,248	224	315	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
4,881	174	(408)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(365)	(22)	62	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,516	152	(346)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
			רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
4,467	148	(299)	בעלים של החברה
49	4	(47)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,516	152	(346)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה			הון מניות
		סך הכל	יתרת רווח	אלפי אירו	
18,918	242	18,676	18,663	13	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
(346)	(47)	(299)	(299)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
<u>18,572</u>	<u>195</u>	<u>18,377</u>	<u>18,364</u>	<u>13</u>	הפסד נקי וכולל לתקופה
14,402	193	14,209	14,196	13	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
152	4	148	148	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
<u>14,554</u>	<u>197</u>	<u>14,357</u>	<u>14,344</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
14,402	193	14,209	14,196	13	רווח נקי וכולל לתקופה
4,516	49	4,467	4,467	-	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
<u>18,918</u>	<u>242</u>	<u>18,676</u>	<u>18,663</u>	<u>13</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
					יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
					רווח נקי וכולל לשנה
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		
4,516	152	(346)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:		
רווח (הפסד) נקי לתקופה		
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(3,248)	(224)	(315)
365	22	(62)
1,016	206	310
(1,834)	-	-
(3,701)	4	(67)
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני מיסים על ההכנסה הוצאות מימון אחרות, נטו שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		
(5)	(5)	(11)
מיסים ששולמו במזומן		
(4)	18	421
20	(15)	(482)
16	3	(61)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות שינוי בחייבים ויתרות חובה		
826	154	(485)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
(1,036)	-	(9,264)
92	20	25
(2,411)	-	(560)
536	98	195
השקעה בנדל"ן להשקעה החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
(2,819)	118	(9,604)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(1,144)	(1,080)	-
(715)	(550)	-
2,735	-	3,634
104	-	344
-	-	6,500
(491)	(128)	(170)
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פירעון הלוואות לחברה האם קבלת הלוואות מחברה האם קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		
489	(1,758)	10,308
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון		
(1,504)	(1,486)	219
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים		
1,624	1,624	120
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		
120	138	339
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
210	55	96
ריבית ששולמה במזומן		

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

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

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2023 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. 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 הקבוצה 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 הקבוצה, 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 הגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בגרמניה ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

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

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

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 2022 (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 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

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

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
					ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
23,018	2,173	33,111	5,425	75%	(* Around town
					ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
9,650	1,986	19,090	4,098	75%	(* Around town
					ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
23,160	2,138	33,111	5,212	75%	(* Around town

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
			באלפי אירו
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
320	320	709	(* Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
171	171	480	(* Around town
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
1,643	1,643	1,810	(* Around town

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- ליום 31 במרץ 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 609 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 31 במרץ 2022 כ- 624 אלפי אירו וכ- 644 אלפי אירו בהתאמה).
- ליום 31 במרץ 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 916 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 31 במרץ 2022 כ- 921 אלפי אירו וכ- 936 אלפי אירו בהתאמה).
- ליום 31 במרץ 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 1,866 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 2,021 אלפי אירו).
- ליום 31 במרץ 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 581 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 20 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 בדצמבר, 2022 חתמה החברה, באצעות חברת הבת Malone Eagle המוחזקת 90% על ידי החברה, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה.

הנכס ממוקם בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה, וממוקם בסמוך למרכז העיר באזור הקרוב לתחבורה ציבורית ולבתי מגורים, בשטח בנוי של כ- 17 אלף מ"ר, על קרקע בשטח של כ- 19 אלף מ"ר.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 10,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 675 אלפי אירו.

סכום הרכישה והוצאות העסקה שולמו על ידי Malone Eagle באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי החברה והשותף המקומי בסך של כ- 4.4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה עתידה לשאת ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.85% ולאחר מכן הריבית עתידה להיקבע על בסיס ריבית היוריבור פלוס מרווח מוסכם. החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של 2% לכל תקופת ההלוואה ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

ביום 20 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה.

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

31 במרץ, 2023

תוכן העניינים

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

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
29 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,064	934	1,074	מזומנים ושווי מזומנים
329	381	328	חייבים ויתרות חובה
1,393	1,315	1,402	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
429	466	417	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,614	26,141	26,614	נדל"ן להשקעה
27,043	26,607	27,031	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,436	27,922	28,433	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	372	372	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
51	51	53	ספקים ונותני שירותים
30	26	23	זכאים ויתרות זכות
453	449	448	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,711	13,918	13,642	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,342	8,195	8,453	הלוואה מבעלי מניות
1,276	1,155	1,323	התחייבויות מיסים נדחים
23,329	23,268	23,418	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,782	23,717	23,866	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,642	4,193	4,555	יתרת רווח
4,654	4,205	4,567	סה"כ הון
28,436	27,922	28,433	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director29 במאי, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
1,344	327	327	הכנסות
(117)	(33)	(23)	עלות ההכנסות
1,227	294	304	רווח גולמי
(73)	(19)	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
473	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4	-	-	הכנסות אחרות
1,630	275	286	רווח מפעולות רגילות
(1,021)	(237)	(324)	הוצאות מימון
609	38	(38)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(142)	(20)	(49)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
467	18	(87)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(87)	(87)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,567</u>	<u>4,555</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
18	18	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,205</u>	<u>4,193</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
467	467	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,654</u>	<u>4,642</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
467	18	(87)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
			התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(473)	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
142	20	49	מיסים על הכנסה
96	24	24	הוצאות מימון אחרות
463	116	111	ריבית לבעלי מניות
228	160	184	
(5)	(4)	(2)	מיסים ששולמו במזומן
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(7)	(11)	(5)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
86	(3)	13	שינוי בחייבים ויתרות חובה
79	(14)	8	
769	160	103	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(200)	-	-	פרעון הלוואות לבעלי מניות
(372)	(93)	(93)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(686)	(93)	(93)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
197	67	10	גידול במזומנים ושווי מזומנים
867	867	1,064	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,064	934	1,074	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
465	97	194	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2023 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.

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. 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 הקבוצה 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 הקבוצה, 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 הגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

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

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 31 במרץ 2023, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ-14,014 אלפי אירו בריבית משתנה, המהווה כ-100% מסך האשראי של הקבוצה למועד זה.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

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 2022 (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 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

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

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

3. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

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

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-15	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 31 במרס, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

23 במאי, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן – "החברה")
ג.א.נ.,

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

מחודש אוגוסט, 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של חברת להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ מחודש אוגוסט, 2021:

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש”ח		

106	63	95
1,403	1,189	1,291
68	79	85
13	15	6
22	12	28
183	119	175
1,795	1,477	1,680

נכסים שוטפים

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

34	35	31
1,306	1,325	1,346
15	4	15
24	22	24
435	425	438
9	15	9
3	6	3
26	35	25
1,852	1,867	1,891
3,647	3,344	3,571

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
693	225	640	אשראי מתאגידים בנקאיים
606	555	541	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2	2	3	מסים לשלם
176	163	181	חלויות שוטפות בגין חכירה
360	455	367	זכאים ויתרות זכות
<u>1,837</u>	<u>1,400</u>	<u>1,732</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,170	1,202	1,209	התחייבויות בגין חכירה
111	161	98	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19	15	17	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	2	1	מסים נדחים
<u>1,308</u>	<u>1,387</u>	<u>1,332</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
216	216	220	פרמיה על מניות
29	89	26	יתרת רווח
-	-	(*)	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
40	35	44	קרנות הון אחרות
<u>501</u>	<u>556</u>	<u>506</u>	
1	1	1	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
			<u>סה"כ הון</u>
<u>502</u>	<u>557</u>	<u>507</u>	
<u>3,647</u>	<u>3,344</u>	<u>3,571</u>	

(* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

23 במאי, 2023				
גיא חנגל חשבונאי ראשי ומנהל כספים	דוד סבן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי י"ר הדריקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 במרס		
	2022	2023	
31 בדצמבר			
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
6,488	1,186	1,464	הכנסות ממכירות
5,713	1,006	1,292	עלות המכירות
775	180	172	רווח גולמי
553	129	135	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
76	17	22	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
12	-	1	הוצאות אחרות, נטו
133	34	14	רווח תפעולי
17	-	6	הכנסות מימון
89	25	22	הוצאות מימון
61	9	(2)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
15	3	1	מסים על ההכנסה
46	6	(3)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
46	6	(3)	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46	6	(3)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש”ח		
46	6	(3)	רווח נקי (הפסד) רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
-	(5)	4	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	(5)	4	סה”כ רווח (הפסד) כולל אחר
46	1	1	סה”כ רווח כולל מיוחס ל:
46	1	1	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46	1	1	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
				בלתי מבוקר מליוני ש"ח			
502	1	501	40	-	29	216	216
(3)	-	(3)	-	-	(3)	-	-
4	-	4	4	-	-	-	-
1	-	1	4	-	(3)	-	-
2	-	2	-	2	-	-	-
2	-	2	-	(2)	-	4	(*)
507	1	506	44	(*)	26	220	216

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר) הפסד סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות יתרה ליום 31 במרס, 2023

(*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות מבוקר	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מליוני ש"ח							
556	1	555	40	83	216	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
46	-	46	-	46	-	-	רווח כולל
(100)	-	(100)	-	(100)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
502	1	501	40	29	216	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
46	6	(3)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי (הפסד)
22	96	135	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
68	102	132	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(98)	(27)	(18)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> רכישת נכסים קבועים
(12)	-	-	השקעה בחברות כלולות
-	-	-	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)
(12)	-	(5)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
15	2	3	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(107)	(25)	(20)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	2	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> הנפקת הון מניות
(100)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(220)	(53)	(59)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(56)	(16)	(18)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
464	(2)	(48)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
88	(71)	(123)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
49	6	(11)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
57	57	106	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
106	63	95	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
270	72	67
-	-	2
(2)	-	-
15	-	-
-	1	(1)
37	12	12
2	-	-
(6)	(3)	1
316	82	81
(378)	(160)	114
(34)	(49)	(19)
(36)	28	8
186	132	(66)
(32)	63	17
(294)	14	54
22	96	135

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע, נטו
שערוך התחייבות לתאגידים בנקאיים
והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) במלאי
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
 מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
 ריבית
 מסים על ההכנסה
 מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
 ריבית

58	2	8
37	12	11
2	-	2

(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות

1	-	-	הון חוזר, נטו
11	-	-	מיסים נדחים
(11)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
2	-	-	רווח הון
(3)	-	-	תמורה נדחית
-	-	-	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
14	15	15
3	-	-
208	111	25

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 31 במרס, 2023 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-52 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. ישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

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

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת השפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: *הצגת דוחות כספיים* (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 27'2 (לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2022, בחודש ינואר, 2023 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה את התקשרותה בהסכם עם מנכ"ל החברה, מר יורם איל ("מנכ"ל"), לפיו החברה הקצתה 113,486 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר למניה בסך של 14.798 ש"ח ובתמורה לסך כולל של כ- 1.6 מליוני ש"ח אשר שולמו על ידי המנכ"ל והכל בהתאם להוראות ההסכם. הנפקת המניות למנכ"ל מטופלת כהאצת הבשלה של האופציות שהוענקו בעבר למנכ"ל החברה, שווי ההטבה אשר חושבה על פי מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית מסתכם לכ- 2 מליוני ש"ח והיא נזקפה כהוצאה בדוח על הרווח הכולל בתקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 במרס 2023.

כמו כן, אושרה הקצאת 181,578 אופציות אשר ניתנות למימוש ל-181,578 מניות רגילות של החברה אשר מבשילות בשלוש מנות (50%, 25%-ו-25%) לאחר שנה עד שלוש שנים ממועד הענקתן כאשר כל מנה ניתנת למימוש לתקופה של 3 שנים ממועד ההבשלה בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 35.247 ש"ח לכל אופציה, בכפוף להתאמות הקבועות בסעיף 14 לתכנית האופציות של החברה מחודש פברואר 2022, והכל בהתאם להסכם. שווי נכס הבסיס הוערך בכ- 49.93 ש"ח. על פי מודל בלק אנד שולס והשווי הכולל של האופציות הוערך בכ- 4.7 מליוני ש"ח, ההתניות בעיקריות בתחשיב: ריבית חסרת סיכון בין 4.06% - 4.17%, תנודתית בין 37.85% - 41.74%. המניות והאופציות הוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני. שווי ההטבה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל בגין תוכנית אופציות זו מסתכמת בכ- 283 אש"ח בתקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 במרס 2023.

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

- ב. בהמשך לאמור בבאור 11ג' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022, בחודש פברואר, 2023 נחתמה תוספת להסכם לפיו קיימת לחברה אופציה למכור ולהעביר בחזרה למוכרת 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של זאפה כך שהחברה תחזיק במניות המהוות 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של זאפה.
- בתמורה למכירה בחזרה ישולם לחברה סך כולל של 5.74 מיליוני ש”ח בפריסת תשלומים. נכון למועד הדוח טרם בוצעה המכירה בפועל.
- ג. יתרת מלאי מוצרי הדלק ליום 31 במרס, 2023 הינה לאחר הפחתה של כ-2.8 מיליוני ש”ח וזאת על מנת להתאים את המלאי לשווי מימוש נטו, בעקבות ירידת מחירים שאירעה בסמוך לתאריך המאזן.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23ב' לדוחות הכספיים השנתיים, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש”ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים.

להלן מידע בדבר השינויים שחלו בתקופת הדוח:

- א. בהמשך לאמור בבאור 23ב'(13) בדוחות הכספיים השנתיים, ליום 31 בדצמבר, 2022, בחודש פברואר, 2023 הגישו הצדדים בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה במסגרתו תשלם החברה סך של 900 אלפי ש”ח.
- בחודש מרס, 2023 נתן בית המשפט תוקף של פסק דין להסדר הפשרה.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה שילמה את הסכום לעיל.
- ב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מאי, 2023 התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד דלק מנטה, ומשיבות נוספות. התובענה עוסקת באי קיום חוק הפיקדון, כך שלטענת המגיש הוא לא קיבל פיקדון בגין השבת בקבוקים בחלק מחנויות הנוחות.
- סכום התביעה כנגד כל המשיבות ביחד ולחוד מסתכם בכ- 837 מיליון ש”ח. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים

ליום 31 בדצמבר 2022

(מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2022
(מבוקר)

תוכן העניינים

2-3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
4	דוח מאוחד על המצב הכספי
5	דוח מאוחד על הרווח הכולל
6	דוח מאוחד על השינויים בהון
7-8	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
9-63	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בקור על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 1,145,468 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2022 מסתכם לכדי 69,572 אלפי ש"ח. כמפורט בביאור 2.טו. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 7.

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il **בקר 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

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדלי"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדלי"ן להשקעה הינו מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדלי"ן להשקעה, ביקרנו את היישום של בקורות אלה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדלי"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות והשקעות נדרשות ומתוכננות.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 29 במרץ, 2023



תאריך: 29 במאי 2023

לכבוד

הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח מבקר 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:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי 2023 על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 למרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

אנו מסכימים, כי מכתבנו זה ייכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	ביאור	
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
17,983	18,901	3	מזומנים ושווי מזומנים
253	-		פקדון משועבד
74	-		נכסים פיננסיים לזמן קצר
771	1,570		לקוחות
9,891	2,349	4	חייבים ויתרות חובה
9,603	969	א10	צדדים קשורים
38,575	23,789		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
948,645	1,145,468	7	נדל"ן להשקעה
565	1,067		רכוש קבוע
80,933	142,949	5	מלאי מקרקעין
129,454	130,393	6	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,266	770	8	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,160,863	1,420,647		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,199,438	1,444,436		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
438,466	248,958	9	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
-	2,500	9	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
278	373		ספקים ונותני שירותים
18,422	7,412	11	זכאים ויתרות זכות
7,100	8,545	12	התחייבות בגין היטלים ואגרות
7,241	15,146	ב10	צדדים קשורים
471,507	282,934		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
59,536	394,000	9	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
44,165	35,442	9.א.20	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
573	382		זכאים אחרים לזמן ארוך
26,481	45,235	13	מסים נדחים
130,755	475,059		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
602,262	757,993		סה"כ התחייבויות
		14	הון:
597,176	684,956		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	1,487		זכויות שאינן מקנות שליטה
597,176	686,443		סה"כ הון
1,199,438	1,444,436		סה"כ התחייבויות והון
			29 במרץ, 2023
יוסף פרידמן	פליקס שופמן	הלל (איליק) רוזנסקי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח	ביאור
32,841	51,353	15		הכנסות משכירות
624	1,113			הוצאות תפעול נכסים
32,217	50,240			ירידת ערך מלאי מקרקעין
-	705			רווח גולמי
32,217	49,535			
126,945	69,572	7		עליית ערך נדל"ן להשקעה
7,100	11,434	16		הוצאות הנהלה וכלליות
1,168	250			הוצאות אחרות, נטו
17,147	16,074	6		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
168,041	123,497			רווח תפעולי
(11,397)	(17,347)	17		הוצאות מימון
1,335	2,776	17		הכנסות מימון
(10,062)	(14,571)			הוצאות מימון, נטו
157,979	108,926			רווח לפני מיסים על הכנסה
(30,982)	(20,935)	13		מיסים על הכנסה
126,997	87,991			רווח נקי וכולל
126,997	87,780			סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
-	211			בעלי מניות החברה
126,997	87,991			זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם						
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
אלפי ש"ח						
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
87,991	211	87,780	87,780	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	11,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

126,997	87,991	רווח נקי
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
		פחת והפחתות
		הפסד ממימוש רכוש קבוע
41	177	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	11	ירידת ערך מלאי מקרקעין
(126,945)	(69,572)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	705	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(17,147)	(16,074)	ירידת ערך השקעות
1,000	2,350	מימון מהלוואות, נטו
5,155	-	תנועה במיסים נדחים, נטו
749	1,456	
26,481	15,681	
(110,666)	(65,266)	

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

159	(691)	ירידה (עליה) בלקוחות
(80,933)	(62,721)	עליה במלאי מקרקעין
3,905	16,817	ירידה בצדדים הקשורים
915	7,570	ירידה בחייבים ויתרות חובה
54	95	עליה בספקים ונותני שירותים
7,921	(11,397)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(67,979)	(50,327)	
(51,648)	(27,602)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(606)	(690)	רכישת רכוש קבוע
(740)	496	החזר (מתן) הלוואות לאחרים
(68,156)	(95,964)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	(10,068)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(253)	253	הפקדה (פירעון) בפקדון משועבד
147	74	שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
-	(11,581)	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
(69,608)	(117,480)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(434,970)	-	פירעון הלוואה לצדדים קשורים
74,970	-	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
-	(6,500)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
59,500	543,500	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
438,000	(391,000)	קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
137,500	146,000	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים

16,244	918	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
1,739	17,983	יתרת מזומנים לסוף התקופה
17,983	18,901	

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	

4,842	17,905
192	738
<u>5,324</u>	<u>5,578</u>

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח

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

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

לפרטים נוספים בדבר האיחוד לראשונה ראה ביאורים (2)6 ו(3)6 לדוח הכספי.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. מען החברה: בנין איטליה A קיבוץ יקום. 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. נכון למועד הדוח הכספי, החברה וחברות מאוחדות וכוללות שלה מחזיקות בכ- 60 נכסים (רובם בבעלות החברה או בחכירה מהוונת לדורות) וחלקם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או בחברות משותפות.

בעלי השליטה בחברה הם להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ (להלן: "להב"), וב.ג.מ. בע"מ (להלן: "ב.ג.מ."), המחזיקים, יחד, בשיעור של 75% מזכויות ההצבעה בחברה וזאת מכח הסכם שליטה משותפת שנחתם ביניהם כאמור בביאור 14, וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "נ.ג.ד.מ."), אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ. כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות החברה, אשר נחתם בין להב, ב.ג.מ. ודלק פטרוליום בע"מ (להלן: "דלק פטרוליום"), המחזיקה מניות בשיעור של 25% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות החברה ובדירקטוריון החברה, דלק פטרוליום עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ו'.

ביום 19 בפברואר חתמה החברה על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר") אשר במסגרתו החברה תקצה לרגנאר מניות אשר יהוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). עם העברת הכסף ביום 5 במרץ 2023 הושלמה העסקה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 22 (1) ו- 22 (2) בדבר אירועים לאחר מועד הדוח הכספי.

א. החברה הינה חברה אחות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "דלק ישראל"). ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי דלק ישראל, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מיום ה- 31 במרס, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן של דלק ישראל אל תוך החברה.

ביום 16 במרס, 2021 חתמה דלק ישראל על הסכם הפיצול עם החברה. מועד ה "קלוזינג" של ההסכם נקבע ליום 1 באפריל, 2021.

לאחר השלמת כל התנאים המתלים בהתאם להסכם הפיצול וממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה (ראה להלן).

במסגרת הפיצול הועברו לחברה מקרקעין ונדל"ן להשקעה. כמו כן, הועברו החזקות והלוואות בחברות (חברות בנות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתן. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחבובות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים) והחל ממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה כפי שנחתמו בהסכמי שכירות בין הצדדים במהלך 2021.

ביאור 1 - כללי (המשך):

לצורך פעילותה של החברה, דלק ישראל העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3 לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, תוקף מסגרת האשראי הסתיימה, במהלך שנת 2022 החברה לא ניצלה את מסגרת האשראי.

ב. נכון לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בחברות בנות וחברות כלולות. לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

ג. ביום 28 בדצמבר 2022 קיבלה החברה מחברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ דירוג מנפיק מקדמי של ilA-prelim (איי מינוס) תחזית דירוג יציבה ודירוג של ilA-prelim לאיגרות חוב לא מובטחות בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג. שבכוונת החברה להנפיק באמצעות הנפקת סדרה חדשה סדרה א'. דוח הדירוג צורף כנספח לתשקיף החברה שפורסם ביום 27 בפברואר 2023.

ד. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

החברה	-	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
חברות הבנות	-	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ, דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ, ת.ד. פילבוקס בע"מ, דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ), דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ).
בעלי השליטה	-	להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ ודלק פטרוליום בע"מ.
תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה).
חברות בנות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	-	חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
חברות מוחזקות	-	חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
צד קשור	-	כהגדרתו ב-IAS24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:

- א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים**
 הדוחות הכספיים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).
- ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים**
 הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים.
 הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.
 מידע לגבי שיקולי הדעת (מלבד אלה שכרוכים באומדנים המתוארים בביאור 2.ג.) שהופעלו על ידי ההנהלה בתהליך היישום של המדיניות החשבונאית ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים מפורט בביאורים כדלקמן:
 בנוגע לנכסים שהועברו לחברה ראו ביאור 2. כג.
 בנוגע לשיקול החברה בקשר הגדרת עסק ראה ביאור 2.ג.
 בנוגע לשיקול החברה להצגת הנכסים כנדל"ן להשקעה ראה ביאור 2.טו.
- ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים ומידע בדבר שיקולי דעת שהופעלו ע"י ההנהלה בתהליך היישום של המדיניות החשבונאית**
 הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.
 להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.
נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - ראה ביאור 7.
מלאי מקרקעין - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח ומתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, טכנולוגיה עדיפה בשוק, מחירי חומרי גלם ופשיטת רגל של לקוחות ושל ספקים.
הקצאת מלאי ונדל"ן להשקעה - כאשר יש ערוב שימושים בעת רכישת מקרקעין, היחוס בין מלאי לנדל"ן להשקעה נעשה על פי חלוקה בין מגורים לחלק המסחרי על פי תב"ע חדשה שהחברה מקדמת לפרטים נוספים ראה ביאור 5.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם מצוטטים בשוק פעיל נמדד בהתאם לטכניקות הערכה מבוססות מודלים. טכניקות אלו מושפעות משמעותית על ידי ההנחות המשמשות בסיס לחישוב, כגון שיעורי ריבית להיוון ואומדנים בדבר תזרימי מזומנים עתידיים. לפרטים נוספים - ראה ביאור 18.

מסים על ההכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים.

כמו כן, חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת ובאומדנים, ייתכן שלא יהיה ברור כיצד חוק מס חל על עסקה מסוימת או בנסיבות מסוימות, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות והקבילות של טיפול מס מסוים על פי חוק מס עשויה שלא להיות ידועה עד שרשות המסים הרלוונטית או בית המשפט יקבלו החלטה בעתיד. בעת אומדן ההשפעה של טיפול מס לא ודאי החברה והחברות הבנות שלה מתבססות על ניסיון העבר שלהן, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי. אם טיפול מס לא ודאי השפיע הן על מסים שוטפים והן על מסים נדחים, החברה והחברות הבנות שלה הפעילו שיקול דעת ובצעו אומדנים באופן עקבי הן למסים השוטפים והן למסים הנדחים. לפרטים נוספים - ראה ביאור 13.

בחינת הנכסים המועברים במועד הפיצול - החברה ויועציה בחנו האם הנכסים והחברות שהועברו מדלק ישראל במסגרת הסכם הפיצול כאמור בביאור 1 (ב) לעיל מהווים העברת נכסים או עסק לצורך השאלה האם מדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה. עסק מורכב מתשומות ומתהליכים המיושמים לגבי תשומות שיש להם יכולת לתרום ליצירת תפוקות. החברה הגיעה למסקנה כי אכן עברו תשומות במסגרת הפיצול, כאשר התשומה המרכזית שהועברה לחברה הינה נכסי הנדל"ן (שהועברו כנכסים בודדים או כחברות נכס), אשר מייצרים תפוקות בפני עצמם, ויכולים לתרום ליצירת תפוקות נוספות בעתיד על ידי תהליכי השבחה, שהחברה החלה לקדם לאחר הפיצול כאמור לעיל. כמו כן, החברה הגיעה למסקנה כי במסגרת עסקת הפיצול לא התקבלו תהליכים משמעותיים היות וטרם אישור עסקת הפיצול, לא הועסקו עובדים על ידי דלק ישראל במטרה ליישם את האסטרטגיה של החברה בתחום הנדל"ן למעט מנכ"ל החברה, אשר החל את עבודתו בדלק ישראל זמן קצר (כחודשיים) לפני הפיצול, גויס למטרת ביצוע הפיצול וניהול החברה לאחר הפיצול, והועסק לצורך כך, מבחינה טכנית בלבד, בדלק ישראל (ולא בחברה) מהסיבה שהחברה טרם הוקמה. כמו כן, לא זיהתה החברה תהליכים משמעותיים אחרים במועד הפיצול, ולפיכך העסקה להלן טופלה כהעברת נכסים שאינה עסק.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלחם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים - ראה ביאור 19.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

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

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

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שווי הוגן**1. מדידת שווי הוגן**

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

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של התחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או התחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נדל"ן להשקעה), החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותן בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל.

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

2. מדרג השווי הוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי הוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי הוגן הוא:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או התחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי הוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי הוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. דוחות כספיים מאוחדים**חברות בנות**

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

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 המיירים אחרים המהווים מכשירים הוניים בחברות בנות שאינם מוחזקים על ידי החברה.

2. צירופי עסקים

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר (להלן: "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשליטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש שהן זכויות בעלות בהווה שמזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הנרכש בעת פירוק נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, של ההתחייבויות שניטלו ושל המכשירים הוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן לייחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה.

3. 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 מוקצת לנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי ולהתחייבויות על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא 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 והן כאלה שאינם נמדדים לראשונה בעלות (כגון מכשירים פיננסיים).

החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים שנרכשו הניתנים לזיהוי, ואת ההתחייבויות שניטלו שיש להכיר בהם במועד הרכישה;

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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.

ט. הסדרים משותפים

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר.

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

פעילויות משותפות

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר החברה רוכשת זכות בפעילות משותפת שפעילותה אינה מהווה עסק, החברה מקצה את עלות הרכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה (ראה ביאור 6). זכויות שהוחזקו קודם לכן בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת אינן נמדדות מחדש.

עסקאות משותפות

כאשר לחברה קיימות זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני (ראה ביאור 2' להלן).

י. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה.

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

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת הוכרו בדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת.

אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר זכויות החברה הוקטנו עד לאפס, החברה מכירה בהפסדים נוספים רק במידה שהתהוו לה מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. החברה מכירה ברווחים המתהווים לאחר מכן רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משותפים לחלק בהפסדים שלא הוכר.

החברה מבצעת בחינה של ירידת ערך (ראה ביאור 2 (יט) 3 להלן) להשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת בכללותה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. הפסד מירידת ערך כאמור מוקצה להשקעה בכללותה. ראייה אובייקטיבית לירידת ערך כוללת בין השאר, ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של ההשקעה) או מתמשכת בשווי ההוגן של ההשקעה מתחת לעלותה המקורית.

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור החזקה. ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת כגריעה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היו מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

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

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

יא. מזומנים שווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה.

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

משיכות יתר, שעומדות לפירעון לפי דרישה ושמהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של החברה, נכללו כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצרכי הצגת הדוח על תזרימי המזומנים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. במקרה של שינוי המודל העסקי נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח הראשונה שלאחר השינוי במודל העסקי.

מכשירי חוב בעלות מופחתת

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, לרבות מכשירי חוב שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים והיפוכה

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל.

ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

4. גריעת מכשירים פיננסיים**נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד סליקת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים. בגין מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר הנכס נגרע, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר קודם לכן ברווח כולל אחר מסווג מחדש מקרן ההון לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש. בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת מימוש השקעה, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. אם התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד.

כאשר תנאי התחייבות פיננסית נדונים מחדש וכתוצאה מכך החברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה לסילוק כל או חלק מההתחייבות הפיננסית, מכשירים הוניים שהונפקו מוכרים לראשונה ונמדדים בתאריך הסילוק של ההתחייבות הפיננסית בהתאם לשווייה ההוגן, אלא אם כן השווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, אז מודדת החברה את המכשירים הוניים שהונפקו בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית. אם רק חלק מההתחייבות הפיננסית מסולקת, החברה מעריכה אם התמורה בגין הסילוק מתייחסת גם לשינוי בתנאי ההתחייבות שנשארה, ואז היא מקצה את התמורה בין החלק של ההתחייבות שסולקה לבין החלק של ההתחייבות שנשארה. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית (או של חלק מההתחייבות הפיננסית) שסולקה לבין התמורה בגין הסילוק מוכר ברווח או הפסד.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. מלאי מקרקעין:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט. ראה באור 5 ובאור 7.

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

יד. עלויות אשראי

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השתהה את היוון עלויות האשראי.

טו. נדל"ן להשקעה

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

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

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15. ראה באור 7.

בהתאם לסעיף 14 ל- IAS 40 יש להפעיל שיקול דעת בעת הקביעה אם נדל"ן כשיר כנדל"ן להשקעה. מאחר והחברה אינה מעורבת בניהול וקבלת החלטות בהפעלת תחנות הדלק ואינה חשופה באופן משמעותי לתזרים המזומנים של השוכרים, מעמד החברה כמשקיע פסיבי והגדרת הנכסים היא כנדל"ן להשקעה.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

זט. רכוש קבוע

הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

תקופת הפחת ושיטת פחת

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר. להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. בקביעת אורך החיים השימושיים של שיפורים במושכר, נבחנו גם מועדי פקיעת החכירות הקשורות ובהתאם, החברה הגיעה למסקנה כי אורך החיים השימושיים של השיפורים במושכר, שאינם ניתנים לניתוק מהחכירה הקשורה, או שאין אפשרות להנות מהם מעבר לתקופת החכירה הקשורה, הינם קצרים או שווים לאורך תקופת החכירה הקשורה. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

זי. חכירות:החברה כמחכירהכללי

חכירות המעבירות באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס, סווגו כחכירות מימוניות. כל החכירות האחרות סווגו כחכירות תפעוליות.

החברה טיפלה בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. הזכות להשתמש בנכס בסיס מהווה רכיב חכירה נפרד אם החברה יכולה להפיק הטבות מהשימוש בנכס הבסיס לבדו, או יחד עם משאבים אחרים שהיא יכולה להשיג בנקל; וכן נכס הבסיס אינו תלוי במידה רבה או קשור במידה רבה לנכסי הבסיס האחרים בחוזה. כאשר חכירה כללה מרכיבי קרקע ומבנים, החברה העריכה את הסיווג של כל מרכיב כחכירה תפעולית או כחכירה מימונית בנפרד. בקביעה אם מרכיב הקרקע מהווה חכירה תפעולית או חכירה מימונית, החברה הביאה בחשבון שלקרקע יש באופן רגיל אורך חיים כלכליים לא מוגדר.

חכירות משנה - כאשר תקופת החכירה הראשית אינה עולה על 12 חודשים ונבחר ליישם בגינה את הפטור מהכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות החכירה, החברה סיווגה את חכירת המשנה כחכירה תפעולית. אחרת, חכירת המשנה סווגה בהתאם לתנאי נכס זכות השימוש הנובע מהחכירה הראשית כחכירה תפעולית.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירת המשנה אינו ניתן לקביעה בנקל, החברה השתמשה בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית (מותאם בגין עלויות ישירות ראשוניות כלשהן הקשורות לחכירת המשנה) כדי למדוד את ההשקעה נטו בחכירת המשנה.

החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

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

כמו כן, לקבוצה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס.

י.ח. הפרשות

החברה הכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכומה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן היא מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות.

הקטנת הפרשה מוכרת ברווח או הפסד כהקטנת הסעיף התוצאתי המתאים כאשר החברה נושאת בהם בפועל או במועד סיומה, כמאוחר מביניהם.

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

י.ט. הכרה בהכנסה-

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

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

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

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**כ. ירידת ערך**

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסי מסים נדחים ונדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן), המחייבים בחינה לירידת ערך. לצורך בחינה לירידת ערך של נכס שאינו מונויטין, חישה החברה את הסכום בר ההשבה של הנכס. כאשר הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל הערכה מחדש, אז ההפסד טופל כהקטנת ההערכה מחדש.

אם לא ניתן היה לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה חישה את הסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים אליה שייך הנכס.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מונויטין, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מונויטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים הוקצה לנכסי היחידה, פרט למונויטין, באופן יחסי לערכם בספרים וטופל באופן דומה. הפסד בגין ירידת ערך מונויטין לא מבוטל בתקופות מאוחרות יותר. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

כא. הטבות לעובדים**הטבות עובדים לטווח קצר**

החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר כאשר ההטבה חזויה להיות מסולקת במלואה לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות עובד לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי. עלות הטבת עובד לטווח קצר הוכרה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, עם קבלת השירותים מהעובד. כשלחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד שבו קמה המחויבות.

כב. מסים על ההכנסה

החברה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה ובגין העברה קדימה של הפסדים לצורכי מס. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה, מהפרשים בין הערך בספרים של פריטים בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם שנמדד בסכומים מתואמים (עד ליום 31 בדצמבר 2007 או עד לסוף תקופת הדיווח, לפי העניין), מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס ומפער בעיתוי בהכרה בהוצאות ובהכנסות מסוימות. החברה מדדה נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים לפי שיעורי המס החזויים לחול על התקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס ועל חוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, המדידה שיקפה את השלכות המס שתנבענה מהאופן שבו החברה מצפה להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסיה ושל התחייבויותיה.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

החברה הכירה בנכס מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, אלא אם נכס המסים הנדחים נובע מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה שאינה צירוף עסקים ושאינה רכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).

למרות האמור לעיל, החברה הכירה בנכס מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, שנבעו מהשקעות בחברות מוחזקות, רק כאשר היפוך הפרש הזמני צפוי בעתיד הנראה לעין וצפויה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים.

החברה הכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס (למעט כאמור בהמשך לגבי נכסים שהתקבלו מדלק ישראל במסגרת הפיצול), אלא אם התחייבות המסים הנדחים נובעת מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה שאינה צירוף עסקים ושאינה רכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס). ראה באור 13.

בהתאם לחריג ההכרה לראשונה כאמור לעיל, החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין הפרש זמני חייב במס, שנוצר במועד ההכרה לראשונה בנכסים שהתקבלו מדלק ישראל במסגרת הפיצול.

החברה הכירה במסים שוטפים ובמסים נדחים ברווח או הפסד, למעט אם הם נבעו מעסקה או מאירוע אשר הוכרו, באותה תקופה או בתקופה אחרת, מחוץ לרווח או הפסד או נבעו מצירוף עסקים.

המסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם ייושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.

כג. עסקאות עם בעלי שליטה

נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של החברה לפי שוויו ההוגן במועד ההעברה ונרשם כנגד קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה.

העברת נכסים וחברות נכס מבעלי השליטה בחברה - הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות נכס שהועברו לחברה על ידי בעלי השליטה במסגרת הפיצול, כמתואר בביאור 1, לא מקיימים את הגדרת עסק בתקן 3 IFRS "צירופי עסקים", והם מסווגים כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן. המדיניות החשבונאית של החברה הינה להכיר בנכסים בבעלות ישירה ובנכסים בבעלות חברות נכס שהתקבלו בפיצול כנגד גידול מקביל בהון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה. במועד זה נוצר הפרש זמני חייב במס בין הערך בספרים של הנכסים לבין בסיס המס שלהם. מכיוון שהפרש זמני זה נוצר כתוצאה מההכרה לראשונה בנכס במסגרת עסקה, אשר אינה צירוף עסקים, ובמועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת, החברה יישמה את חריג ההכרה לראשונה, ולפיכך לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. יישום לראשונה של תקנים חדשים

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2022.

שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים - מחזור 2018-2020

במסגרת שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים - מחזור 2018-2020 שפורסמו במאי 2020 תוקן IFRS 9 החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2022 (להלן: "מועד היישום"), כמפורט להלן:

- בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, בעת יישום מבחן ה-10 אחוז" לצורך קביעה האם בהחלפה של מכשירי חוב בין לווה לבין מלווה קיימים תנאים שונים באופן מהותי או האם קיים שינוי מהותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, לווה יכלול בתזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, רק עמלות ששולמו או שהתקבלו בין הלווה לבין המלווה, כולל עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה בעבור הצד השני.

החברה יישמה את התיקון עבור התחייבויות פיננסיות שהוחלפו או שתנאיהן שונו החל ממועד היישום, לפיכך ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 9 לא היתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

כה. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצויין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפנייה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.
- התיקונים ל-IAS 1 ייושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן.
- החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-IAS 1 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים ל-IAS 1 שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישויות לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נוספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליך קביעת המהותיות על ידי תיקון המדריך הפרקטי 2 (IFRS Practice Statement 2), שיקולי דעת בקביעת מהותיות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

- הישות נדרשת לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שישפיע על החלטות אותן המשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס אותם דוחות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לו גילוי. מידע אודות מדיניות חשבונאית עשוי בכל זאת להיות מהותי בשל מהות העסקאות, האירועים או המצבים האחרים הקשורים, גם אם הסכומים אינם מהותיים. למרות זאת, לא כל מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים מהותיים, הוא מהותי בפני עצמו.
 - הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות יזדקקו לו בכדי להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים ונוספו דוגמאות למצבים כאלה.
 - הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית המתמקדת באופן יישום תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות הספציפיות של הישות, הוא יותר רלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מידע סטנדרטי, או מידע המועתק או מתמצת את דרישות התקנים.
 - הובהר כי אם ישות נותנת גילוי אודות מדיניות חשבונאית לא מהותית, יש לוודא כי מידע זה לא יעיב על מידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית.
 - כאשר ישות מסיקה כי מידע אודות מדיניות חשבונאית אינו מהותי, אין זה משפיע על גילויים קשורים המפורטים בתקנים אחרים.
- התיקונים ל-IAS 1 ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023. ההשפעה של התיקונים ל-IAS 1 צפויה, אם בכלל, על ביאורי המדיניות החשבונאית.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות - הגדרה של אומדנים חשבונאיים (להלן: "התיקונים ל-IAS 8"):

התיקונים ל-IAS 8 שפורסמו בפברואר 2021 נועדו לסייע לישויות להבחין בין שינוי במדיניות חשבונאית לבין שינוי באומדן חשבונאי.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-IAS 8:

- ההגדרה של שינוי אומדן חשבונאי הוחלפה בהגדרה של אומדנים חשבונאיים שהינם סכומים כספיים בדוחות הכספיים שמדידתם כפופה לחוסר וודאות.
 - הובהר כי ישות מפתחת אומדנים חשבונאיים על מנת להשיג את המטרות שנקבעו במדיניות החשבונאית.
 - הובהר כי ישות משתמשת בטכניקות מדידה ונתונים בשביל לפתח אומדן חשבונאי. טכניקות מדידה כוללות טכניקות אמידה (למשל, טכניקות המשמשות למדידת הפסדי אשראי חזויים) וטכניקות הערכת שווי (למשל, טכניקות המשמשות למדידת השווי ההוגן של נכס או התחייבות).
 - הובהר כי המונח אומדן לא מתייחס רק להגדרה של אומדנים חשבונאיים, הוא עשוי להתייחס גם לנתונים המשמשים בפיתוח אומדנים חשבונאיים.
 - הובהר כי שינוי בנתונים או בטכניקות מדידה הם שינויים באומדנים חשבונאיים אלא אם הם נובעים מתיקון טעויות בתקופות דיווח קודמות.
- התיקונים ל-IAS 8 ייושמו לשינויים באומדנים חשבונאיים ולשינויים במדיניות חשבונאית שיתרחשו החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסיים על ההכנסה - מס נדחה הקשור לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה אחת (להלן: "התיקונים ל-12 IAS"):

התיקונים ל-12 IAS שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-12 IAS:

לחריגים להכרה במסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים; וכן בעת העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש שבעת העסקה הם גם אינם יוצרים הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לדוגמה, במועד התחילה של חכירה, החוכר מכיר בדרך כלל בהתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה.

לאור התיקון שבוצע, ההחלטות בסעיפים 15 ו-24 ל-12 IAS אינן חלות על הפרשים זמניים אלו והישות מכירה בהתחייבות ונכס מס נדחה הנובעים מהעסקה בהינתן חוקי המס בכל מדינה.

התיקונים ל-12 IAS ייושמו החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. עבור עסקאות חכירה והתחייבויות פירוק ושיקום והתחייבויות דומות, החל מתחילת התקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה, החברה תכיר בנכס מס נדחה עד המידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרש זמני הניתן לניכוי ובהתחייבות מס נדחה כאשר ההשפעה המצטברת תוכר בעודפים למועד זה (או ברכיב אחר של ההון, לפי העניין). עבור כל יתר העסקאות, התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא לעסקאות אשר התרחשו בתקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה או לאחריה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
12,582	18,901
5,401	-
<u>17,983</u>	<u>18,901</u>

בקופה ובבנקים
פיקדונות
סה"כ

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
9,652	1,036
-	1,142
239	171
<u>9,891</u>	<u>2,349</u>

מוסדות
עלויות נדחות
אחרים
סה"כ

ביאור 5 - מלאי מקרקעין:

א. רכישת מקרקעין בצומת פת ירושלים

בחודש אפריל 2021 החברה וחברת "אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן - "אזורים") התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 4,730 מ"ר הידועים כגוש 30170 חלקה 6 (בחלק), גוש 30171 חלקה 111 (בחלק) וגוש 30171 חלקה 112 (בחלק) והמצויים בצומת פת בירושלים ("המקרקעין") וכן את הזכויות להפעלת תחנות התדלוק והמבנים המצויים על המקרקעין. החברה ואזורים רכשו את המקרקעין וזכויות ההפעלה האמורות בחלקים שווים ביניהם, בתמורה לסך כולל של כ- 132.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021.

בכוונת החברה לפעול יחד עם חברת אזורים להשבחת המקרקעין בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה לבינוי על צירי הרכבת הקלה, ולהקמת פרויקט למגורים, הכולל גם שטחי מסחר ותעסוקה. 82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ב. רכישת מקרקעין ברחוב המסגר תל אביב

ביום 2 בדצמבר 2021 החברה ואזורים זכו בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבניין בע"מ (צד שלישי שאינו צד קשור לחברה) וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות 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 אשר בתוקף נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם המכר. החברה ואזורים רכשו את זכויות הבעלים במקרקעין בחלקים שווים ביניהם בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. סכום בשיעור של 30% מתמורת הרכישה כאמור שולם במועד חתימת הצדדים על ההסכם ויתרת תמורת הרכישה בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של החברה – 136.5 מיליוני ש"ח) שולמה ביום 28 בפברואר 2022, כנגד מסירת החזקה לחברה ולאזורים במקרקעין כמפורט להלן:

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח כולל של כ- 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף נכון למועד הדוח הכספי. דמי השכירות ששולמו בתקופת הדו"ח (10 חודשים) בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 5,039 אלפי ש"ח ודמי הניהול ששולמו בתקופה זו בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 1,148 אלפי ש"ח. החברה מעריכה את דמי השכירות השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 6,409 אלפי ש"ח, ואת דמי הניהול השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 1,408 אלפי ש"ח, אשר ישולמו לחברה ולאזורים בחלקים שווים.

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.

40% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 60% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

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

ביאור 5 - מלאי מקרקעין (המשך):

- ד. החלוקה בין הנדליין להשקעה לבין מלאי המקרקעין בדוחות הכספיים בוצעה על בסיס אומדן השווי היחסי הצפוי בעת הרכישה של המגורים ושל המניב.
- ה. בתקופת הדוח היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 3,035 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה.
- ו. בתקופת הדוח בוצעה הפחתה בעלות מלאי המקרקעין בסך 705 אלפי ש"ח בגין התאמת העלות לשווי ההוגן שהתקבל משמאות הנכס במסגר.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:
א. חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

31 בדצמבר 2022			
מניות המקנות זכויות הצבעה –			
דרד הצגה	אחוז החזקה	שם החברה	החברה המחזיקה
מאוחדת	100.00	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ:
מאוחדת	100.00	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ	
מאוחדת	100.00	ת.ד. פילבוקס בע"מ	
מאוחדת	100.00	דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) (2)	
מאוחדת	75.00	דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ) (3)	
מאוחדת	99.99	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ	
פעילות משותפת	50.00	שותפות די. איי. אן	
פעילות משותפת	50.00	ע.מ. אזורים בנין דלק ישראל	
פעילות משותפת	50.00	דלק קסטל שותפות רשומה	
כלולה	50.00	תחנת דלק רמת השרון בע"מ	
כלולה	50.00	אורחאן מי מגידו בע"מ	
כלולה	50.00	דלק מנוחה בע"מ	
כלולה	50.00	דלק עין יהב בע"מ	
כלולה	50.00	הנגב דלק שותפות לתפעול וניחול	
כלולה	33.3%	פיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (4)	
מאוחדת	100.00	גל - חברה לדלק בע"מ	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ:
מאוחדת	99.00	שוהם תחנות ונכסים בע"מ	
כלולה	50.00	מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ:
כלולה	50.00	א.ד. אפיקי דלק בע"מ	
כלולה	60.00	תחנות שערי מרכז בע"מ (1)	

(1) הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברה הנ"ל עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי המניות הנוספים בחברה זו, בקשר עם קבלת החלטות מהותיות.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

(2) רכישת מניות דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) (להלן: "דלק אשקלון")

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. החברה שילמה את כל התמורה בעבור המניות. לאחר ביצוע העסקה כלהלן שיעור החזקתה של החברה בדלק אשקלון 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. החברה טיפלה ברכישת המניות המתוארת לעיל כמתואר בביאור מדיניות חשבונאית 2(n). רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

(3) רכישת מניות דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א. דוד דלקים בע"מ) (להלן: "דלק אופקים")

ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א.ד. תדהר דלקים בע"מ (להלן: "תדהר") לרכישת 2,000 מניות של דלק אופקים, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של כ- 716 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 274 אלפי ש"ח. עוד באותו היום, חתמה החברה על הסכם עם ים אופקים חדשים ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") לרכישת 2,800 מניות של דלק אופקים בתמורה לסך של כ- 930 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 510 אלפי ש"ח. למועד הדוח הכספי כל התמורה בעבור המניות שולמה. לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור החזקתה של החברה בדלק אופקים 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 החזקה. 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(n). רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

(4) 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.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

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. רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

ב. חברות כלולות

מידע על חברה כלולה מהותית-

תחנת דלק רמת השרון בע"מ

הנכס מוחזק בחכירה מהוונת לתחנת דלק רמת השרון בע"מ (להלן: "רמת השרון") מכוח חידוש להסכם חכירה מיום 31 באוגוסט 2011 לתקופה של 49 שנים עד ליום 6 באפריל 2059 (המהווה תקופה חכירה נוספת). החברה מחזיקה ב- 50% מהון מניות רמת השרון והיתרה מוחזקת על ידי צד שלישי.

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר 2021		2022	מהות היחסים	מיקום עיקרי של העסק	מדינת התאגדות	שם החברה
50%	50%	החזקת נדליין להשקעה והשכרתו לצד קשור	ישראל	ישראל	(1)	תחנת דלק רמת השרון בע"מ

מידע פיננסי מתומצת על חברה כלולה מהותית

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברה כלולה מהותית. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הם הסכומים לפי IFRS מהחברות הכלולות (ולא חלק החברה בסכומים אלה) כשהם מתואמים כדי לשקף תיאומים שנעשו על ידי החברה ביישום שיטת השווי המאזני. הסכומים הם לפני ביטול עסקאות בין-חברתיות. היתרות שמוצגות הן 100% מיתרות החברה הכלולה.

31 בדצמבר		
2021	2022	אלפי ש"ח
1,647	2,605	נכסים שוטפים
130,600	139,200	נכסים לא שוטפים
(945)	(395)	התחייבויות שוטפות
(28,404)	(29,513)	התחייבויות לא שוטפות
102,898	111,897	נכסים נטו

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח				
7,344	10,134			הכנסות
26,737	12,999			רווח מפעילויות
26,737	12,999			רווח כולל אחר לשנה
4,000	4,000			דיבידנדים שחולקו

(* המידע הפיננסי המתומצת לגבי רמת השרון הוא כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים, הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מידע פיננסי מצרפי על חלקן של החברה בחברות כלולות שאינן מהותיות המטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
78,020	74,445	ערך בספרים של ההשקעות

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח				
3,779	9,575			רווח כולל לתקופה

הרכב השקעה בסך החברות הכלולות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
79,952	92,101	מניות
54,657	43,447	הלוואה
(5,155)	(5,155)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
129,454	130,393	

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
753,544	948,645	שווי הוגן ליום לתחילת תקופה
-	38,400	גידול בנדל"ן להשקעה מכניסה ראשונה לאיחוד (ראה ביאור 6)
68,156	94,689	השקעות בנכסים קיימים **
126,945	63,734	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה *
<u>948,645</u>	<u>1,145,468</u>	יתרה ליום 31, בדצמבר 2021

(*) רווחים (הפסדים) מתיאומי שווי הוגן מוכרים ברווח או הפסד בסעיף עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה אלא אם מקורם במועד הקמת החברה כתוצאה מהסכם הפיצול ואז הם נזקפו לקרן הון מבעלי שליטה.

(**) למועד הדוח כספי 1,601 אלפי ש"ח שולמו בעבור נדל"ן להשקעה שטרם הועברה הבעלות לחברה וכולים ביתרת הנדל"ן להשקעה (2021-566 אש"ח).

ב. פרטים נוספים

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	
אלפי ש"ח		
32,841	49,210	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
624	1,113	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות
126,945	63,734	סכומים שנזקפו לרווח והפסד בין שינויים בשווי ההוגן

עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכר דירה ועדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בתכנון ובפיתוח וזאת בשל התקדמות בשלבי התכנון ו/או עדכון שווי זכויות הבניה.

ג. שעבודים

לפרטים נוספים בדבר שיעבודים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 19 א'.

ד. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן

השווי ההוגן בקבוצה א' (המהווה נכסים או חלק מהנכס אשר מניב הנכסות מדמי שכירות) נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 6.25% ל-7.5%.

השווי ההוגן בקבוצה ב' (נכסים או חלקים מנכס אשר כוללים זכויות בניה) נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם.

ההוגן בקבוצה ג' המהווה נכסים אשר טרם החלו להניב הכנסות נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
34,490	8-1185 7.3%-6.25% 95%	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	897,494	קבוצה א
			גישת ההשוואה	94,920	קבוצה ב
	6.5%-7.25%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	153,054	קבוצה ג'

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
29,558	9-1,585	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	825,707	קבוצה א
	7.5%-6.25% 95%		גישת ההשוואה	60,864	קבוצה ב
	6.5%-7.25%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	62,074	קבוצה ג'

ה. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI מייצג לשטחים המניבים (מקבוצה א' בלבד) של כ-58.8 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-33 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-25.4 מיליון ש"ח).

ו. חכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר

בעבר התקשרה דלק חברת הדלק הישראלית בהסדר חכירה תפעולית להחכרת שני מתחמי מקרקעין למטרת הפעלת תחנות דלק עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה למשך 99 שנים הצפויות להסתיים בשנים 2062 - 2063, דמי החכירה שולמו מראש. שווי זכות הבעלות במקרקעין בכפוף לזכויות החוכר מסווגות כנדל"ן להשקעה.

ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי החכירה לקבל בערכים בלתי מהוונים ליום 31 בדצמבר 2022:

52,346	שנה ראשונה
46,569	שנה שניה
45,015	שנה שלישית
42,584	שנה רביעית
41,303	שנה חמישית
321,385	שנה שישית ואילך
<u>549,202</u>	

נתונים אלו הינם עפ"י המידע הידוע לחברה נכון ליום תאריך המאזן, ואינם כוללים הכנסות מרכיבים משתנים, הצמדות ושינויים בחוויים.

ביאור 8 - חייבים אחרים לזמן ארוך :

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
496	-	הלוואה א'
770	770	הלוואה ב'
1,266	770	

הלוואה א':

הלוואה שניתנה לשותף של החברה באחת מהחברות הכלולות נפרעה במהלך שנת 2022 במסגרת רכישת המניות בדלק אופקים.

הלוואה ב':

הלוואה שניתנה לצד ג' שהינו שותף של החברה באחת מתחנות הדלק. 50% מיתרת ההלוואה תיפרע לאחר 60 חודשים מיום לקיחתה, ו-50% נוספים בתום 96 חודשים מיום לקיחת ההלוואה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית הפריים.

ביאור 9 - אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים :

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
438,466	248,958	התחייבויות שוטפות:
-	2,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
438,466	251,458	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
59,536	394,000	התחייבויות לא שוטפות:
		התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

לצורך מימון עסקת הפיצול ורכישת נכסים נוספים, נטלה במהלך שנת 2021 הלוואות משלושה תאגידים בנקאיים בסך כולל של 438 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.2%. המרווחים עלו בהדרגה במהלך שנת 2022. למועד הדוח הכספי נותרו הלוואות בזמן קצר כמפורט:

ביום 4 באפריל 2022, העמיד תאגיד בנקאי הלוואות און קול בסך 50 מיליון ש"ח בריבית פריים מינוס 0.25% אשר מתחדשת בכל שבוע.

ביום 31 ביולי 2022 העמיד תאגיד בנקאי אחר, הלוואה לזמן ארוך בסך של 200,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2023 בריבית פריים פלוס 1.15%, חלף הלוואות זמן קצר בסך של 198,000 אלפי ש"ח (לאחר מועד הדוח הכספי הבנק אישר לדחות את פירעון הסופי של ההלוואה ליום 21 בינואר 2024).

במסגרת העמדת ההלוואה כאמור, הסכימה החברה על שינוי יחס הכיסוי כדלקמן: יחס הכיסוי המעודכן הינו יחס כיסוי מינימלי של 1.1 שמחושב לפי ההכנסות התפעוליות נטו, בתוספת דיבידנדים ודמי ניהול שהופקדו ע"י חברות בנות לחשבון התקבולים ובניכוי הוצאות הנהלה וכלליות. וכל זה חלקי חלויות שוטפות תאורטיות בשיעור 7% מסך האשראי שנלקחו מכל התאגידים הבנקאיים.

ביאור 9 - אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

יחס הכיסוי מול שאר התאגידים הבנקאיים נותר ללא שינוי וכן הקובנטט של LTV - לפרטים נוספים ראה ביאור 9 (ד).

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

ביום 21 בדצמבר 2021, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה, מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרויקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פרוס 0.2% (חלקה של החברה 59,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

ביום 28 בפברואר 2022, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה, מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים, לצורך רכישת פרויקט המסגר בתל אביב, הלוואה על סך של 267 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פרוס 0.28% (חלקה של החברה 133,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

ביום 30 ביוני 2022 העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואות לזמן ארוך בסך של 135,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2024 בריביות פרוס 0.8% עד 0.875%, חלף הלוואות זמן קצר. ביום 25 בדצמבר 2022 פרעה החברה בפרעון מוקדם הלוואה בסך של 6,500 אלפי ש"ח. ביום 7 בספטמבר 2022 העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואות לזמן ארוך בסך של 75,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2024 בריבית פרוס 1.2%, חלף הלוואות זמן קצר.

ג. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שהוטלו מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 19א'.

ד. אמות מידה פיננסיות

כפי שנחתם ביום 7 באוקטובר 2021, תנאי התקשרותה של החברה עם תאגידים בנקאיים, מטילים שיעבוד על כלל הסכמי השכירות מול דלק ישראל של החברה ושל החברות ושל החברות בבעלות מלאה שלה וכן מטילים הגבלות שונות, לרבות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

החברה נוהגת לשמור על יחסי המינוף הבאים כפי שנדרשו והוגדרו ע"י התאגידים הבנקאיים, נותני האשראי שלה:

1. יחס חוב לבטוחה (LTV) – לא יעלה על 60%.
2. יחס כיסוי החוב לא יפחת מ 1.2 וכן יחס כיסוי מתואם (כפי שסוכם מול תאגיד בנקאי כמוזכר בביאור 9 (א) להלן) שלא יפחת מ 1.1.

למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות מידה אלו.

לפרטים נוספים בדבר התניות פיננסיות ושיעבודים שהוטלו על ידי התאגידים הבנקאיים ראה ביאור 19 א'.

לפרטים בדבר דירוג החברה ראה ביאור 1 ד'.

ביאור 10 - צדדים קשורים:

א. היתרה משקפת התחייבות של דלק ישראל לחברות הבנות בגין שנים קודמות שנבעו מכך שהצד הקשור היה הבעלים של החברות הכלולות עד למועד הפיצול, מרבית החוב נגבה בשנת 2022.

ב. היתרה נובעת ממהלך העסקים הרגיל בין החברה לדלק ישראל

לפרטים נוספים בדבר הסכמים שנחתמו במהלך התקופה בין החברה לדלק ישראל ראה ביאור 20א'.

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות:

לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
9,945	191	המחאות לפרעון
6,885	3,195	הוצאות לשלם
-	1,456	ריבית לשלם
775	800	הפרשה לתלויות *
332	1,074	מוסדות
144	127	התחייבויות לעובדים
341	569	אחרים
18,422	7,412	סה"כ

* ראה ביאור 19 (ב) בדבר הפרשה לתביעות משפטיות בסך של 800 אלפי שח שערכה החברה.

ביאור 12 - התחייבות בגין היטלים ואגרות:

החברה יצרה בדוחותיה הכספיים התחייבות בגין אגרות והטלים בסך של 8,545 אלפי ש"ח ו-7,100 אלפי ש"ח בגין חלויות הצפויות בנכסים שבבעלותה לימים 31 בדצמבר 2022 ו 31 בדצמבר 2021, בהתאמה.

ביאור 13 - מסים על הכנסה:

במועד המעבר (1 באפריל 2021) נוצר הפרש בין הערך בספרים של הנכסים לבין העלות המופחתת לצרכי מס כיון שבהתאם לאישור מתווה הפיצול ("ירולינג") שהתקבל מרשויות המס, כאמור בביאור 1, עלות הנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לצרכי מס נותרה ללא שינוי וזהה לעלות רכישת הנכסים ההסטורית כפי שהייתה בספרי חברת דלק ישראל. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 12, התחייבות מסים נדחים תוכר בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס למעט אם ההתחייבות למיסים נדחים נובעת מהכרה לראשונה בנכס או התחייבות במסגרת עסקה אשר אינה צירוף עסקים ואינה משפיעה על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת.

בהתאם לכך, החברה לא יצרה בספרים, במועד המעבר, התחייבות מיסים נדחים בסך של 91 מליוני ש"ח בגין ההפרש הזמני שנוצר בין הערך של נכסי הנדל"ן בספרים לבין העלות המופחתת של הנכסים לצרכי מס. למועד הדוח הכספי, כתוצאה ממידוד ההפרש הזמני שנוצר מעת המעבר, הסכום הנ"ל קטן ועומד על סך של 78 מליוני ש"ח.

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

א. הרכב המסים הנדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
31 בדצמבר 2022	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	מסים נדחים שהוכרו מכניסה לאיחוד	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח			
184	6	-	178
1,185	-	-	1,185
29	(4)	-	33
(46,633)	(15,683)	(3,073)	(27,877)
(45,235)	(15,681)	(3,073)	(26,481)
(45,235)			(26,481)

מסים נדחים בגין:
 הפרשה לתביעות
 ירידת ערך הלוואות
 חופשה והבראה
 נדל"ן להשקעה

הצגה בדוח על המצב הכספי:
 התחייבויות מסים נדחים

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	
4,501	5,254
26,481	15,681
30,982	20,935

מסים שוטפים
 מסים נדחים
 סה"כ

ג. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	
157,979	108,926
23%	23%
36,335	25,053
(3,944)	(3,697)
(1,720)	-
311	(421)
30,982	20,935

רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
 שיעור מס חברות שחל על החברה
 המס התיאורטי

תוספת (חיסכון) במס בגין:
 חברות כלולות ועסקאות משותפות
 הפרשים אחרים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
 הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
 סה"כ מסים על ההכנסה

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

- ד. שיעורי המס החל על החברה ועל כלל חברות הקבוצה הינו 23%.
- ה. החברה הוקמת ביום 1 באפריל 2021 ולפיכך טרם נישומה למועד הדוח הכספי. לחברות הבנות שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2017.

ביאור 14 - הון:

הון המניות

א. הרכב:

31 בדצמבר 2021 - 2022			
מונפק ונפרע		רשום	
אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות
11,349	11,348,640	15,000	15,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.

לאחר תאריך המאזן הונפקו ונפרעו 384,439 מניות נוספות

- ב. המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

למועד הדוח הכספי החברה טרם חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה וטרם אימצה מדיניות לחלוקת דיבידנד.

ד. הסכם שליטה משותפת

ביום 28 במרץ 2021, חתמו להב ו.ב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר כאמור לעיל, נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, על רקע ההנפקה נשוא תסקיף זה ובכפוף להשלמתה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "הסכם השליטה המשותפת"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בחברה, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון החברה (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בחברה, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב- 20% או יותר מהון המניות המונפק של החברה, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בחברה והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל- 8% מהון המניות המונפק של החברה, הוא

ביאור 14 - הון (המשך):

לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדיקטור רגיל בחברה, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לחברה, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 3.5.3 להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של החברה, יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק החברה, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bimby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

ה. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ.

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה ("הסכם הצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם ההצבעה.

במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.נ.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של החברה בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ יפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.נ.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.נ.ד.מ לצדדים שלישיים.

בנוסף, התחייבה נ.נ.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

ו. הסכם בעלי מניות החברה

ביום 8 ביולי 2021, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בחברה. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד - "הסכם בעלי המניות"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם בעלי המניות.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון החברה, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ- 15% מהון מניות החברה, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדיקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות

ביאור 14 - הון (המשך):

10% מהון מניות החברה, אך פחות מ- 15% מהון מניות החברה, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת בהתאם להוראות ס"ק (יג) להלן, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה, לפי העניין, תתקבלנה ברוב רגיל מלבד ההחלטות המפורטות להלן, שכל עוד החברה לא הנפיקה מניות לציבור ועד למועד הנפקה כאמור, קבלתן תחייב הסכמה של בעלי המניות, המחזיקים ב- 82.5% מהון המניות המונפק בחברה (אם ההחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית), או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום (אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון החברה), וזאת, ככל שבאותה עת, מחזיקה דלק פטרוליום ב- 17.5%, לכל הפחות, מהון המניות המונפק של החברה:

- (א) אישור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות חיוב בדמי ניהול בגין שירותים מקצועיים, מחירי העברה וכיו"ב, למעט עסקאות זניחות. לעניין זה, "עסקה זניחה" משמעה- עסקאות בסכום מצטבר של לא יותר מחצי מיליון ש"ח לשנה.
- (ב) מכירת נכס מהותי או נכסים מהותיים של החברה במסגרת עסקה אחת, ככל ששווים הכספי של נכס מהותי או נכסים מהותיים כאמור עולה על 20% מהונה העצמי של החברה.
- (ג) שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של החברה.
- (ד) עסקאות שלא בתחומי עיסוקה של החברה במועד חתימת ההסכם; לעניין זה "תחומי עיסוקה של החברה"- ייזום ואחזקה תפעול וניהול של נדל"ן לרבות בתחנות דלק.
- (ה) החלטה על גיוס הון לחברה בדרך של הקצאת מניות לבעלי המניות בחברה ו/או מי מהם (להבדיל מהנפקה לציבור בכפוף להוראות ס"ק (ו) להלן), כאשר המשמעות האופרטיבית שלה תהיה דילול חלקו היחסי של בעל מניות בחברה לעומת חלקו במועד קבלת ההחלטה.
- (ו) החלטה על הנפקת מניות החברה לציבור לפי שווי חברה של מתחת ל- 250 מיליון ש"ח. כן הוסכם, כי שווי החברה להנפקה יופחת בגין כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס, ויעמוד על סך השווה ל-250 מיליון ש"ח בניכוי כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס.
- (ז) החלטה על ביצוע הקצאה פרטית של מניות.
- (ח) אישור עסקת מיזוג של החברה עם חברה אחרת, אשר כתוצאה ממנה ידוללו אחזקות בעלי המניות בחברה או אישור עסקה למכירת כל או עיקר נכסי החברה.

ביאור 14 - הון (המשך):

(ט) החלטה בקשר עם מימון החברה, בין בדרך של גיוס הלוואות בעלים ובין בדרך של גיוס מימון מצד שלישי ובלבד שבמסגרתו נדרשת הגדלת ערבויות מצד דלק פטרוליום או העמדת בטוחות על ידי דלק פטרוליום או שעבוד נכסי דלק פטרוליום או איזה מהם.

(י) החלטה בדבר פירוק החברה לרבות פירוק מרצון.

(יא) החלטה בדבר תיקון תקנון החברה, אשר יש בה לשנות את טיב הזכויות הצמודות למניות החברה, לרבות לעניין הזכות למינוי דירקטורים, אך למעט שינוי תקנון שידרש בהתאם לדין במסגרת הליך הנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה.

(יב) מינוי של מנהלה הכללי של החברה (ובלבד שלא יישלל מינוי כאמור מטעמים לא סבירים). מובהר, כי הזכות להתנגד למינוי מנהל כללי הינה לפעמיים רצופות בלבד, באופן שלאחר שתמומש זכות ההתנגדות כאמור פעמיים, יפקע ס"ק (יב) זה מאליו, ביחס לאפשרות המינוי השלישית שיבקשו להביא להצבעה, כך שניתן יהיה למנות "מועמד שלישי" גם מבלי לקבל רוב מיוחד בהצבעה אלא רוב רגיל. מובהר, כי ככל שמונה מנכ"ל "כמועמד שלישי", קרי, לאחר שנעשה שימוש בהוראות סעיף זה (לאחר פסילת שני מועמדים ברציפות על ידי דלק פטרוליום), הוראות סעיף זה ימשיכו לחול על מינוי חדש של מנכ"ל לאחר שהמנכ"ל האמור (אותו מועמד שלישי) יסיים את תפקידו ויתבקש למנות מנכ"ל אחר תחתיו, וכך הלאה.

(יג) כל החלטה בדבר שינוי מדיניות הדיבידנד של החברה כאמור לעיל.

הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

ז. הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת

בהמשך לאמור בביאור 1 א', ביום 19 בפברואר 2023 חתמה החברה על הסכם השקעות עם רגנאר במסגרתו הנפיקה החברה 384,439 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 22.

ביאור 15 - הכנסות:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל	
2021	לשנה
והסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
31,836	49,210
1,005	2,143
32,841	51,353

הכנסות מדמי שכירות *
הכנסות מדמי ניהול
סה"כ

(* כ- 83% מהכנסות החברה מדמי שכירות הינן בגין צד קשור (בשנת 2021 שוכרים אחרים, חויבו על ידי הצד הקשור וההתחשבות מול החברה נעשתה דרכם).

לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 20.

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
4,311	7,773
1,204	1,084
1,096	1,978
297	43
84	230
108	326
<u>7,100</u>	<u>11,434</u>

שכר עבודה
משרדיות ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
אגרות והיטלים
ארוחות וכיבודים
אחרות
סה"כ

ביאור 17 - הוצאות והכנסות מימון:

א. הכנסות מימון

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,333	2,536
2	240
<u>1,335</u>	<u>2,776</u>

ריבית מצדדים קשורים
ריבית מפקדונות
סה"כ

ב. הוצאות מימון

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
37	271
1,511	16,530
5,155	-
4,694	546
<u>11,397</u>	<u>17,347</u>

עמלות לבנקים
ריבית להלוואות מבנקים
ירידת ערך הלוואות
ריבית לצדדים קשורים
סה"כ

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים:

טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמות 1-3:

מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022					נכסים פיננסיים הלוואות לאחרים
ערך בספרים	שווי הוגן				
	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח					
770	770	770	-	-	
770	770	770	-	-	

31 בדצמבר 2021					נכסים פיננסיים פקדונות בבנקים פקדון משועבד הלוואות לאחרים
ערך בספרים	שווי הוגן				
	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח					
5,401		5,401	-	-	5,401
253		253	-	-	253
1,266		1,266	1,266	-	-
6,920		6,920	1,266	-	5,654

ההתייבויות הפיננסיות בספרים לשנים 2021 ו-2022 זהות לערךן בשווי הוגן.

א. מדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון ריבית (סיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים (כגון: סיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וסיכון אשראי), לשימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ובמכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות.

ב. סיכוני שוק

סיכון מטבע

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנוין 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגו במשרד האנרגיה. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור.

סיכון ענפי

כמו כן הכנסות החברה מושפעות, ממצב ענף הדלק, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמונים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא בירידה בהכנסות משכירות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן בירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות החברה.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

סיכון ריבית

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון הנדל"ן להשקעה, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים ההוגן של הנדל"ן להשקעה באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. לפרטים בדבר טבלת רגישות בדבר שינויי ריבית וההשפעות על נדל"ן להשקעה ראה ביאור 7ה'.

סיכון אשראי

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

**הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים**

498,249
(391,000)
537,000
146,000
2,912
647,161

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו
שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך

שינויים שאינן כרוכים בתזרימי מזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים**

360,000
438,000
59,500
74,970
(434,970)
137,500
749
498,249

יתרה ליום 1 באפריל 2021

תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו
שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
פרעון הלוואות מצדדים קשורים
קבלת הלוואות מצדדים קשורים

שינויים שאינן כרוכים בתזרימי מזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינה 43 מיליוני ש"ח ו-55 מיליוני ש"ח בהתאמה.

עיקר הירידה נובעת מרכישת מניות נוספות בחברות כלולות שאוחדו לראשונה, לפרטים נוספים ראה ביאור 6א'

יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינה 5.1 מיליון ש"ח, לאור בחינה שערכה החברה, לא חלה עלייה בהסתברות לכשל אשראי נוסף בגין פירעון הלוואות, בהתבסס על פעילותן ומצבן הפיננסי של החברות הכלולות.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

סיכון נזילות

החברה העמידה את מרבית ההלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. החברה פועלת לגייס אגרות חוב בבורסה ולפרוע את מרבית האשראי מתאגידים בנקאיים (למעט האשראי שהועמד לאזורים ולחברה לתקופת גישור של עד 3 שנים) באשראי לזמן ארוך.

מדיניות החברה לאחר גיוס אגרות החוב בבורסה תהייה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בכוונת החברה שסיכונים נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור.

בנוסף, הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

לחברה קיימת תלות בלקוח עיקרי שהוא צד קשור.

לפרטים נוספים ראה ביאור 20.

<u>ליום 31 בדצמבר 2022:</u>						
ס"ה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
642,958	-	-	133,500	260,500	248,958	הלוואות מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,500	-	-	-	-	2,500	ספקים ונותני שירותים
373	-	-	-	-	373	זכאים ויתרות זכות
7,412	-	-	-	-	7,412	התחייבות בגין היטלים ואגרות
8,545	-	-	-	-	8,545	
661,788	-	-	133,500	260,500	267,788	

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

<u>ליום 31 בדצמבר 2021:</u>						
ס"ה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
498,002	-	-	59,536	-	438,466	הלוואות מתאגידים בנקאיים
278	-	-	-	-	278	ספקים ונותני שירותים
18,422	-	-	-	-	18,422	זכאים ויתרות זכות
7,100	-	-	-	-	7,100	התחייבות בגין היטלים ואגרות
523,802	-	-	59,536	-	464,266	

ג. ניהול הון הקבוצה

הקבוצה מגדירה את יחס המינוף בהתאם להגדרות שסיכמה מול התאגידים הבנקאיים כמפורט בביאור 9, יחס המינוף נכון ליום המאזן הינו 48% בהתאם להגדרות אלה. מדיניות הקבוצה היא לשמור את יחס המינוף בטווח שבין 50%-65% בהתאם להגדרות כאמור.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ד. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
17,983	18,901	מזומנים ושווי מזומנים
253	-	פקדון משועבד
771	1,570	לקוחות
2,037	3,119	חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך
21,044	23,590	
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
74	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
21,118	23,590	סה"כ נכסים פיננסיים
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:
278	373	ספקים ונותני שירותים
18,422	7,412	זכאים ויתרות זכות
438,466	248,958	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
-	2,500	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
59,536	394,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
7,100	8,545	התחייבות בגין היטלים ואגרות
523,802	661,788	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאור 19 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. שיעבודים

להבטחת חובות החברה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר, 2021 הינם כ- 453 מיליוני ש"ח כ- 438 מיליוני ש"ח בהתאמה שיעבדה החברה וחברות בנות (ענבל פילבוקס ודמ"ק) את כל חווי השכירות מול דלק וכן נתנה התחייבות שלא לשעבד נכסים בשעבוד ספציפי אלא בהודעה מראש לבנקים ותוך עמידה בקובננטים שנקבעו.

החברה ואזורים שיעבדו את נכסיהן בצומת פת ובמסגר לבנקים בתמורה לקבלת הלוואות בסך כולל של 386 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 ושל 119 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021.

כמו כן חברות אורחאן מי מגידו בע"מ וחברת מ. רוזנפלד שיעבדו כל אחת את כל נכסיהן תמורת הלוואות שקיבלו מבנקים.

ב. התחייבויות תלויות

בשנת 2016 הוציאה המועצה המקומית מבשרת ציון שומת ארנונה רטרואקטיבית לשותפות הקסטל משנת 2014 בגין מבנה לא מאוכלס שעיקר בנייתו הושלמה אך ההליכים התכנוניים לקבלת היתר בניה מותאם לייעודו ולקבלת טופס 4 עדיין נמשכים.

ביאור 19 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה נפסק כי תחילה ימוצו כל ההליכים מול וועדת הערער לענייני ארנונה, ורק לאחר מכן במידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה יפנו הצדדים לבית משפט.

החל שנת 2016 דלק ישראל (הבעלים טרם הפיצול) והרשות המקומית נמצאים בדין ודברים מול וועדת ערער ובמקביל החלו בהליכים למשא ומתן בין הצדדים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור סיכויי התביעה, חלקה של החברה בחבות הארנונה עומד על סכום מוערך של כ- 800 אלפי ש"ח, ולפיכך יצרה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסכום זה.

ג. ערבויות**ערבות תאגיד בנקאי להבטחת חובת חברת מ.רוזנפלד בע"מ**

החברה ואייל רוזנפלד, בעל מניות בחברת מ.רוזנפלד בע"מ, חתמו כ"א על ערבות לטובת תאגיד בנקאי מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לבנק ולא יותר מסך של 4,170 אלפי ש"ח. הערבויות הני"ל מחליפות ערבויות שהעמידו דלק ישראל ואייל רוזנפלד לטובת תאגיד בנקאי אחר.

למעט האמור לעיל, חברות הבנות של החברה, ערבות להתחייבויות החברה כלפי תאגידי פיננסיים בערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום. מימוש הערבות הני"ל מוגבל אך ורק למימוש זכויות לגבי הסכמי שכירות שנחתמו בין החברות לבין דלק ישראל כל אחת לפי עניינה.

ד. התקשרויות**א. באר שבע, דלרום – ביום 17 באוגוסט 2021 רכשה החברה מקבוצת דלק בע"מ (להלן:**

"קבוצת דלק") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 2 דונם, עליהם בנויה תחנת דלק, שטחי משרדים ומכונת שטיפה, בדרך חברון 4, ב"ש בתמורה לסך של 4 מיליון ש"ח. הקרקע הינה בבעלות רשות הפיתוח (חכירה לא מהוונת). לאחר הרכישה פנתה החברה לרשות מקרקעי ישראל לרכישת הבעלות וזאת לאחר שחווה החכירה פג בשנת 2010. תחנת הדלק מופעלת על ידי דלק ישראל, כאשר דלק ישראל משלמת לחברה דמי שכירות משתנים, בהתאם למכירות וכן תשלום שנתי של כ- 90 אלף ₪ בגין דמי חכירה שנתיים. בנוסף לתחנת הדלק, קיים מבנה בין שתי קומות בשטח כולל של כ- 325 מ"ר. בקומת הקרקע קיימות חנות נוחות של מנטה וכן משרדי התחנה בשטח של כ- 75 מ"ר (הכלולים בשכר הדירה של התחנה). בנוסף לכך, קיימים בקומת הקרקע עוד כ- 100 מ"ר המשמשים כיום את דלק ישראל ואת מפעיל מכונת השטיפה.

בקומה א' קיימים משרדים בשטח של כ- 150 מ"ר המשמשים כיום את דלק ישראל והם עתידים להיות מושכרים לצד ג'.

ב. פתח תקווה, מפגש השרון - ביום 17 באוגוסט 2021 רכשה דלק נכסים ביחד עם דלק ישראל

(50% - 50%), את מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 2 דונם, עליהם בנויה תחנת דלק, בדרך ז'בוטינסקי 27 פתח תקווה בתמורה לסך של 15 מיליון ש"ח. הקרקע הינה בבעלות קרן קיימת לישראל. חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנה החל מיום 1 באפריל 2005 ועד ליום 31 במרס 2054. לאחר הרכישה הרוכשות הגישו בקשה לרכישת הבעלות.

ביאור 19 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

מבנה תחנה הכולל שני איי תדלוק ומעליהם גג בשטח של כ- 200 מ"ר. בנוסף קיימת מנהרת שטיפה ושטחים מקורים לניקוי, משרד מנהל תחנה, שירותים ושטח מסחרי של כ- 85 מ"ר. התחנה מופעלת על ידי צד ג' עד שנת 2103. על המקרקעין מקודמת תכנית התחדשות עירונית, אשר מתכננת מגדלים בעירוב שימושים בני כ-30 קומות, לאורך ציר זבוטינסקי. כמו כן החברה פועלת להסכמות מול מבני מגורים מדרום, לצורך הקמת פרויקט פינוי בינוי משמעותי.

ג. הסכם אופציה להקמת מתחם תדלוק במושב בצרה

ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם עקרונות 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.

ד. פיתוח סער, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("סער") -

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 תחת המותג של דלק. המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרויקט מסחרי.

ה. החברה התקשרה בהסכמים עם שני קיבוצים שבשטחם תחנות תדלוק המופעלות על ידי דלק ישראל. מתווה ההסכמים שנחתמו קובע, כי החברה תחזיק 50.1% בזכויות אגודה שיתופית שתהא/הינה בעלת זכויות במקרקעין הרלוונטים. בכוונת החברה לפתח מקרקעין אלו ולהקים בהם פרויקטים מסחריים ולשלב בהן את תחנות התדלוק הקיימות. כמו כן, רכשה החברה מגרש בראש פינה הצמוד לתחנת התדלוק הקיימת במקום. להלן פירוט התקשרות החברה:

1. שדה בוקר

ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") לחברה כאשר הקיבוץ יחזיק ב- 49.9% ממניות תיירות בוקר בתמורה להשקעה של 7 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם תיירות בוקר תחזיק בזכויות החכירה, אשר שייכות כיום לקיבוץ שדה בוקר, במגרש תחנת תדלוק הסמוכה לקיבוץ בשטח של כ- 2.3 דונם (ומושכרת כיום לדלק ישראל), במגרש מסחרי המיועד לבניה בשטח של כ- 2.05 דונם המיועד לבניה של כ- 750 מ"ר, וכן מגרש חקלאי לפיתוח עתידי בשטח של כ- 9 דונם. תיירות בוקר תפעל לקבלת ליווי בנקאי, קבלת היתרי בנייה כדון, פיתוח מגרשים, לבניית מבנים ופיתוח תשתיות במגרשים הקיימים בהתאם

ביאור 19 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

להיתר הבניה, ולהשכרת מבנים בשטחים הקיימים במקרקעין. יצוין כי הסכם זה היה כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים ובין היתר, החרגת שעבודים צפים אשר קיימים לטובת תאגידים בנקאיים, אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות בהסכם החכירה מקיבוץ שדה בוקר לתיירות בוקר תוך 18 חודשים ממועד ההסכם, אשר נכון למועד התשקיף התקיימו, אך טרם נקבע מועד השלמה לצורך השלמת העסקה. יצוין כי התנאים להקצאת השטח הנוסף לתיירות בוקר הוא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להקצאת השטח הנוסף תוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית חדשה וחתימת הסכם פיתוח בקשר עם השטח הנוסף, אשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקיימו.

תיירות בוקר הגישה בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת מבנה מסחרי כאמור, ולהערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל עד סוף שנת 2023 וכי תקופת ההקמה הצפויה תהיה כשנה. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ- 7 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע לתיירות בוקר מהשכרת השטחים צפוי לעמוד של כ- 1.2 מיליון ש"ח לשנה.

2. 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 הכספי התנאים המתלים של העסקה טרם הושלמו ולפיכך טרם שולמה התמורה בעבור המניות.

3. 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.

ביאור 19- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

1. התקשרה בהסכמי אופציה/ הסכם עקרונות לשיתוף פעולה, שעניינם בחינת אפשרות להציע מיקומים להקמת פרויקט של תחנות דלק, מתחם מסחרי וחנויות נוחות כשהכניסה והיציאה אל הפרוייקט תתאפשר מתוך כביש חוצי ישראל בלבד, וזאת במסגרת פניה לכביש 6 (כביש חוצי ישראל) כמענה לפרסום "קול קורא" שפורסם על ידי כביש 6 ושעניינו הליכי תכנון לפתיחת קטעים 3 ו-7 של כביש חוצי ישראל (בין יקנעם לצומת סומד) וקטעים 8 ו-9 של כביש חוצה ישראל (בין צומת סומד לקיבוץ כברי). הסכמים כאמור נקשרו בין החברה ובין קיבוץ דביר, קיבוץ הראל, קיבוץ כפר מסריק, קיבוץ כפר מנחם, קיבוץ גת ומושב לכיש ובהתאם הוגשו לכביש 6 פניות להצעת מיקומים להקמת פרויקטים במיקומים אלו.

2. רכישת מתחם תדלוק בצומת פת בירושלים ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 5א'.

ח. רכישת נכס ברחוב המסגר בתל אביב ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 5ב'.

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בהמשך לאמור בביאור 1 ב', ועם השלמת הליך הפיצול מדלק ישראל נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר השכרת ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר ובין היתר התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

1. 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכויות להירשם כבעלות מלוא הזכויות (להלן: "קבוצה א").

2. 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה (להלן: "קבוצה ב").

3. דלק ישראל והחברה הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידים (להלן: "קבוצה ג").

א. ביחס לשישה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס לחמישה מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה (להלן: "קבוצה ג1"). אחד מהחוזים כאמור הסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה.

ב. שמונה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפיות ("חברות הנכס"), "קיימים הסכמי שכירות בין דלק ישראל לבין כל חברת נכס (להלן: "קבוצה ג2").

ביאור 20 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

4. בהמשך לאמור החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות מסוימים ("תחנות הדלק שבהתחשבות" ו- "שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות ובין היתר סך מכירות דלקן בנזין, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (להלן: "מנגנון ההצמדה").
5. בנוסף נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך ששכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליוני ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% (להלן: "שכ"ד המותאם"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבות ותחנות דלק נוספות אשר הינן מקבוצות ג' 1 וג' 2 שסכומן המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליוני ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).
6. שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליוני ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליוני ש"ח (צמודים בחלקם בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם); ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 28.9 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 18.7 מיליוני ש"ח (הסכומים הנ"ל צמודים בחלקם בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).
7. תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת הזיכוי ככל שהגיע לדלק ישראל בגין תחנת הדלק הנמכרת כאשר על פי הסכמי השכירות שבקבוצה א' לדלק ישראל אין אפשרות לסיים את הסכם השכירות).
8. סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות שבשופות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.
9. היתרה מורכבת מאומדן היוון הזיכויים שינתנו בעתיד בגין ההתחשבות עם החברה האחות. שיעור ההיוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל-7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה לעיל.
10. לפרטים בדבר עסקאות שנעשו עם קבוצת דלק לרכישת שני שטחי מקרקעין ראה ביאור 19 ד'.
11. עקב סיבה טכנית לא הוסבה לחברה הלוואה לזמן ארוך (בסך של כ- 55 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים) שנטלה דלק ישראל מתאגיד בנקאי ושהייתה אמורה להיות מועברת לחברה במסגרת הפיצול והסבת ההתחייבויות מדלק ישראל לחברה. לאור האמור, החברה ודלק ישראל מבצעות התחשבות בכל רבעון על הפרשי הריביות הנובעים מהפער שבין סכום הריבית הקבועה לטווח ארוך, לבין סכום הריבית המשתנה לטווח קצר, אשר משלמת דלק ישראל למוסד הבנקאי בגין ההלוואה הנ"ל.

ביאור 20 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

בגין התקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 החברה שילמה סך של כ- 532 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובגין שנת 2022 שילמה החברה סך של כ- 94 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). תום תקופת פרעון ההלוואה נקבע ליום 25 בדצמבר 2023.

12. ביום 29 בנובמבר, 2020 נחתם חוזה העסקה בין דלק ישראל למנכ"ל החברה מר פליקס שופמן. החל ממועד הפיצול (1 באפריל 2021) מכהן מר שופמן כמנכ"ל החברה תוך שמירת רצף זכויותיו וכל זכויות דלק ישראל כלפי מר שופמן אשר הומחאו לחברה למעט חבויות עבר שקמו בגין תקופה שלפני מועד ההמחאה.

בעבור שירותיו בהיקף משרה מלאה של חמישה ימים בשבוע כמנכ"ל חברת דלק נכסים זכאי מר שופמן לשכר חודשי ברוטו של 79 אלפי ש"ח צמוד למדד ללא כל תמורה נוספת שעשויה ולחול בגין חוק שעות עבודה ומנוחה התשי"א 1951 (להלן: "חוק שעות עבודה").

כמו כן, במסגרת ההסכם שנקבע, מעבר למשכורת הבסיסית זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 6 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף מר שופמן יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם).

על פי תיקון להסכם כפי שאושר לאחר מועד הדוח הכספי ביום 23 בפברואר 2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: בכפוף לאימוץ תכנית תגמול יוקצו למר שופמן 113,486 אופציות לרכישת 113,486 מניות החברה במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה.

בכפוף לתנאי תכנית אופציות שתקבע על ידי החברה (ככל שתקבע) תקופת ההבשלה הינה כדלקמן: (א) מנה ראשונה, בשיעור של כ- 50% מכלל האופציות תבשיל תוך 12 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך; (ב) מנה שנייה, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להסקתו בפועל של המנהל בחברה במועד ההבשלה (למען הסר ספק תקופת ההסתגלות לא תיחשב כתקופה בה הועסק בפועל). האופציות, הקצאתן והבשלתן כפופים להוראות תכנית אופציות כאמור וכל יתר התנאים שיהיו קבועים בה למעט אם שונו בכתב הענקה אשר יוענק ולמעט ככל שיהיה בהם לסתור את הוראות הסכם העסקה

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבנוס בגין חלקו של מר שופמן בסך של 486 אלפי ש"ח.

13. ביום 14 בנובמבר, 2021 החלה העסקתו בחברה של סמנכ"ל מימון ושוקי הון. הסמנכ"ל יועסק הן בחברה, הן ב.ה.ב. אנרגיה ירוקה בע"מ והן בדלק ישראל לתקופה של עד 3 שנים בהיקף של 1/3 משרה בכל אחת מהחברות בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת תנאי העסקתו, מעבר לתשלום הבסיסי יהיה זכאי הסמנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4

פעמים הגמול הקבוע. בנוסף הסמנכ"ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם) בגובה של עד שתי משכורות.

ביאור 20 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

עוד נקבע כי הסמנכ"ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

כתבי האופציה יבשילו בשלושה מועדים. מנה ראשונה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שלישית

(25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה, מנה רביעית (25% מכתבי האופציה) בתום 4 שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה ממועד הבשלתה.

14. 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 צמוד למדד כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022.

15. ביום 30 ביוני, 2021 רכשה החברה מדלק ישראל קרקע בחולון (ח 500) בתמורה לסך של 2.4 מיליון ש"ח.

16. ביום 28 בדצמבר 2021 דלק ישראל העמידה לחברה מסגרת הלוואה כוללת עד לסך של 150 מיליון ש"ח. תוקף המסגרת עד ליום 31 בדצמבר 2022, כאשר סכום הקרן של ההלוואות אותן תיטול החברה מתוך המסגרת יישא ריבית בשיעור הריבית המינימלית על-פי תקנות מס הגנה בדבר קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש). נכון למועד הדוחות מסגרת אינה בתוקף וכמו כן לא נוצלה במהלך שנת הדוח.

17. תלות בלקוח עיקרי

כאמור בביאור 15, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית של החברה. להפסקת התקשרות עם דלק ישראל ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות (או חלק מהותי מהם) המתקבלים מתחנות התדלוק בהקשר זה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה.

18. 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 לחדש וזאת החל מיום 1 באפריל 2021.

ביאור 20 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים

ביום 3 במאי 2021, חתמה החברה עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה ירוקה"), הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים.

ביום 22 באוגוסט 2021, חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה, תוספת להסכם, עם להב אנרגיה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה").

לפי ההסכם, החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלותה, לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן.

הבעלות במתקן הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, על חשבונה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימו. להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה.

החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש.

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים ("השותפים"), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-33 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,678 קו"ט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, חוברו למערכת החשמל 12 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-624 קו"ט"ש. להערכת החברה ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא תהווה הכנסה מהותית לחברה.

יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה ב-50% מהון מניותיה התקשרה בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ-330 קו"ט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל, אשר חובר לחברת החשמל.

ג. 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-75 אלף ש"ח.

ביאור 20 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. תגמול עבור שירותים של אנשי מפתח בהנהלה

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל	
2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,509	1,902

הטבות לטווח קצר

ה. תגמול לבעלי עניין

להלן פירוט התגמול שהעניקו החברה וחברות בנות לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל	
2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	
35	246

בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה

ביאור 21 - ביאור פרופורמה:

א. אירוע הפרופורמה

בהמשך לאמור בביאור 1 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.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הביאור המאוחד פרופורמה

ביאור הפרופורמה מבוסס על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS). המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת ביאור הפרופורמה הינה כפי שמתואר בבאור 2 לדוחות הכספיים של החברה. ביאור הפרופורמה נערך תחת ההנחות הבאות:

1. הביאור על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2021 נערך תחת ההנחה כי הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה, הדוחות על הרווח או הפסד והרווח הכולל פרופורמה לכל אחת מתקופות דיווח הרלוונטיות, נערכו תחת ההנחה כי אירוע הפרופורמה התרחש ביום 1 בינואר 2019 (שהינו תחילת התקופה המוקדמת ביותר שתוצג בביאור על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה). בביאור על הדוחות המאוחדים פרופורמה בוטלו העסקאות בין החברות שנכללו בדוחותיהם הכספיים של החברות, בהתאם להנחות הפרופורמה.

ביאור 21- ביאור פרופורמה (המשך):

2. במסגרת הפיצול, ובהתאם להנחות, הועברו נכסי הנדל"ן של דלק ישראל להחזקת החברה כבר ביום 1 בינואר 2019.
- במסגרת הפיצול, הועברו לחברה החזקות בחברות (חברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו לחברה כבר החל מיום 1 בינואר 2019. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחייבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים). החברה תישא בעלויות מימון בגין הלוואות אלו כפי שנקבע בהסכם ההלוואות שנלקחו במועד השלמת העמדת ההלוואה לאחר ביצוע הפיצול.
3. בגין החזקתה בחברות שהועברו תהא זכאית החברה למשיכת רווח (הפסדי) אקויטי בהתאם לשיעור החזקתה באותן חברות /עסקאות משותפות.
4. החברות המוחזקות שהועברו תחת החברה ישלמו לחברה הכנסות דמי ניהול כפי ששילמו בפועל לדלק ישראל.
5. כמו כן, החברה הניחה לצורך ביאור הפרופורמה כי החברה תתקשר עם דלק ישראל בהסכמים כמפורט בביאור 21 א החל מיום 1 בינואר 2019 לצורך המשך פעילותן של תחנות הדלק וחנויות הנוחות בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמים בין הצדדים.
6. החברה תישא בכל ההלוואות הבינחברתיות שהיו בין דלק ישראל לבין החברות המועברות (בנות, כלולות ועסקאות משותפות) וכן תכיר בהכנסות והוצאות מימון בינחברתיות בגין הלוואות אלו.
7. הוצאות מיסים על הכנסה בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד פרופורמה נכללו בהתאם לשיעור מס של 23% בניטרול הוצאות שלא נזקפו בגין מיסים נדחים.
8. שווי הנכסים מוצג בהתבסס על חוות דעת מעריכי השווי כפי שניתנה ביום 31 בדצמבר 2021 בעבור השנים עברו.
9. נתוני ההכנסות לשנים 2019-2020 וכן נתון ההכנסות לרבעון הראשון של 2021 נעשה בהתבסס על הנתונים כפי שהתקבלו מדלק ישראל, הבעלים הקודמים של אותם הנכסים, טרם מועד הפיצול. חישוב הכנסות הפרופורמה הינם בהתאם להתחשבנות בין החברה לדלק ישראל המתוארת בביאור 21 (4-6). כחלק מההנחה אילו ההסכמים היו נחתמים בתחילת תקופת הדיווח, בהנחות אלו נלקחו בחשבון הירידה שהתרחשה במכירת הדלקים בשנת 2020 על ידי דלק ישראל בעקבות משבר הקורונה (הירידה נובעת בעיקר מהסגר הראשון) והשפעתה על הכנסות החברה כחלק מההתחשבנות המתוארת כאמור.
10. יתרות המזומנים ושווי מזומנים בחברה נובעים בעיקרן מיתרות דיבידנדים שחולקו על ידי החברות הבנות והכלולות בשנים קודמות.
11. בהתאם להנחות ביאור הפרופורמה, החברה תכיר בהתחייבות למס נדחה בגין שערך נכסי הנדל"ן להשקעה אך ורק במידה וישנו צפי לנצול עתידי של הפרשים אלו.
12. בהתאם להנחות ביאור הפרופורמה, החברה מכירה במסים נדחים כאמור בביאור 2 כא.

ביאור 21- ביאור פרופורמה (המשך):

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
33,550	40,818	הכנסות משכירות
1,027	1,062	הוצאות תפעול נכסים
32,523	39,756	רווח גולמי
29,689	129,500	עליית ערך נדל"ן להשקעה
189	7,276	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,168)	הכנסות (הוצאות) אחרות
7,175	17,057	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
69,198	177,869	רווח תפעולי
4,997	12,659	הוצאות מימון
2,953	1,705	הכנסות מימון
(2,044)	(10,954)	הוצאות מימון, נטו
67,154	166,915	רווח לפני מיסים על הכנסה
(13,156)	(36,083)	מיסים על הכנסה
53,998	130,832	רווח נקי וכולל

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

1. הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: רגנאר")

ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין רגנאר.

להלן עיקרי ההסכם:

א. החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות רגילות של החברה אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא (להלן: "מניות ההקצאה הראשונה"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ב. ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (להלן: "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (להלן: "המועד האחרון"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO.

ג. ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מביניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (להלן: "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף ב' לעיל.

ד. רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

ה. הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה-IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

(1) נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):

חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ- 763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

(2) נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד ההשלמה (להלן: "תקופת גיוס החוב") חובות/בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (להלן: "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה.

(3) בנוסף ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") במקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה. ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם. החברה בוחנת באמצעות יועצים חיצוניים איזה סכום ישויד להון.

2. הסכם בעלי מניות עם רגנאר

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ., דלק פטורליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברה אשר יהיה בתוקף עד למועד ה- **IPO** אשר עיקריו כדלקמן:

1. ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה; (4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):

- ז. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות להב/או ב.ג.מ במקרה של מכירת שליטה; זכות גרירה של להב וב.ג.מ את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות.
- ח. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שהחברה לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה (כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל), אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה (ככל שתונפקנה) ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.
- ט. עוד נקבע כי ההסכמים הקודמים בין להב, ב.ג.מ., נ.ג.ד.מ ודלק פטורליום (או חלקם) כמפורט בסעיפים 3.4 ו-3.5 לעיל, הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים להם לכל דבר ועניין.

3. תוספת להסכם שכירות לעמדות טעינה חשמליות ב 3 תחנות תדלוק בבעלות החברה וחברות כלולות

בחודש ינואר 2023 נחתמו תוספות להסכם שכירות בין החברה וחברות כלולות (המשכירה) לבין דלק ישראל (השוכרת) ב 3 תחנות תדלוק. התוספות להסכם, מסדירות את דמי השכירות להם זכאית המשכירה עבור עמדת טעינה לרכבים חשמליים שתוקם על חשבון השוכרת או מי מטעמה במתחם תחנות התדלוק. בהתאם להסכם, תשלם דלק ישראל למשכירה 50% מסך התקבולים להם היא תהיה זכאית מצד ג' שמפעיל בעבורה את עמדות הטעינה. דמי השכירות השנתיים המינימליים בכל תחנת תדלוק יהיו בסך 75 אלפי ש"ח. תשלומים אלו זהים להסכמים הקיימים בין המשכירה לשוכרת בהסכמים בינהן לגבי 28 תחנות תדלוק שבקבוצה א'.

4. הארכת הסכם שכירות בתחנה משותפת בבעלות החברה ביחד עם צד ג' (המשכירות)

ביום 31 בדצמבר 2022 הסתיים חוזה שכירות בתחנת תדלוק במקומו נחתם ביום 12 לינואר 2023 חוזה שכירות חדש מול דלק ישראל לתקופה של 5 שנים וכן 2 תקופות אופציות נוספות לתקופה 5 שנים כל אחת, האופציות ימומשו בהתאם להודעה של המשכירות.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (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 31 במרץ 2023 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 הראשון של שנת 2023 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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.