



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 2023 (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.

1.1.2 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.

1.1.3 אנרגיה ירוקה מתחדשת – הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת

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

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

1.1.4 **תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה** – 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 והטמנה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.5 **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 **רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה**

ביום 3.1.2023, הודיעה החברה על השלמת עסקה של שותפות בת זרה של החברה (המוחזרת על ידי החברה, בעקיפין, בשיעור של 75%), לרכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה, בתמורה לסך כולל של 26.5 מיליון אירו. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 3.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-001291).

1.2.4 **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 מידי 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 שנתית 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.נ. 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.נ. 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

1.2.5

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 מיידיים של החברה מהימים 10.1.2023, 20.2.2023 ו- 6.3.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-005241, 2023-01-018840 ו- 2023-01-024210).

רכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה

1.2.6

ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הון המונפק והנפרע של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים 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 מיידי של החברה מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-016854).

חלוקת דיבידנד

1.2.7

ביום 30.4.2023, החברה על חילקה 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 מיידי של החברה (דוח מתוקן) מיום 3.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033199).

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

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 בדרום 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).

1.2.9 אסיפה כללית

ביום 30.4.2023, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתו זימנה אסיפה כללית מיוחדת שהתקיימה ביום 5.6.2023 ובה אישרה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות: אישור מדיניות התגמול המוצעת של החברה לתקופה בת 3 שנים; אישור תנאי כהונתו של אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה; אישור הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והמנה השנייה של האופציות המוחזקות על ידי סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"לית החברה, בשנה אחת; אישור עדכון היעדים לקבלת מענק שנתי מבוסס יעדים של מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה, בשתי חברות בת של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 6.6.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-039604 ו- 2023-01-053089).

1.2.10 רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה

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. שכר הדירה השנתי אותם משלמים כל השוכרים בנכס 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.

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

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

1.2.12 הנפקה פרטית למור

ביום 11.6.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 11,542,308 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לקופות הגמל המנוהלות על ידי מור גמל ופנסיה בע"מ ("קופות הגמל") ו- 307,692 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ (ביחד עם קופות הגמל: "מור" או "הניצעים") ובסך הכול 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר של 3.25 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה לניצעים, ללא תמורה, אופציה (לא סחירה) ביחס לכל מניה מוקצית, ובסה"כ 11,850,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל- 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה מור לבעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 6.6.2023 ודוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 11.6.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-053284 ו- 2023-01-054619).

- 1.2.13 דוח נאמן**
- ביום 12.6.2023, פרסמה החברה את דוח הנאמן לאגרות החוב סדרה ב' של החברה לשנת 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-054967).
- 1.2.14 דירוג אגרות חוב של החברה**
- ביום 19.6.2023, פרסמה חברת הדירוג "מידרוג" דוח דירוג ביחס לחברה, ובמסגרתו העלתה את דירוג אגרות החוב (סדרות ב' ו- ג') שהנפיקה החברה ("אגרות החוב") מ-A3.il עם אופק חיובי, ל-A2.il עם אופק יציב ושינתה את אופק הדירוג של אגרות החוב מאופק חיובי לאופק יציב. כמו כן "מידרוג" קבעה דירוג מנפיק זהה לחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-057058).
- 1.2.15 התקשרות בעסקאות לרכישת נכסים ומכירה של נכסים בגרמניה**
- ביום 2.7.2023, הודיעה החברה על חתימת הסכמים מחייבים לעסקאות רכישה של עד 15 נכסים ומכירה של 3 נכסים בגרמניה, בשלוש עסקאות נפרדות. חלקה של החברה (בעקיפין) בכל העסקאות כאמור הינו 75%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073041).
- 1.2.16 יציאת מנכ"לית החברה לחל"ת**
- ביום 13.7.2023, הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה אישר את יציאתה של גב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, לחל"ת (לבקשתה עקב סיבות אישיות), למשך תקופה שתחילתה ביום 16.7.2023 וסיומה ביום 16.9.2023 ("תקופת החל"ת"). במהלך תקופת החל"ת, תחדל גב' זמיר-טואף מלכהן כמנכ"לית החברה עד לחזרתה. עוד הודיעה החברה, כי מר הילל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יכהן במהלך תקופת החל"ת כממלא מקום מנכ"ל, וזאת ללא גמול נוסף מעבר לגמול אותו הוא מקבל כבר היום. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-080214).
- 1.2.17 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**
- להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-076344) וכן דוחות מיידיים בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 13.7.2023 ו- 16.7.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-066274 ו- 2023-01-066913, בהתאמה).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.6.2022, 30.6.2022 ו-31.12.2022 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 (סולו ומאוחד), כוללים הפניית תשומת לב, אשר נוסחה כדלקמן: "מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב להפניית תשומת הלב שנכללה בדוח הסקירה של רואי החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם ביאור א'2(2)".

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	נכסים:
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג' והנפקת הון למור, ומנגד מתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדלי"ן להשקעה.	77,792	151,351	212,462	מזומנים ושווי מזומנים
	2,761	-	-	פיקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה.	71,800	2,468	99,933	לקוחות והכנסות לקבל
נובע בעיקר מיתרת מע"מ שהתקבלה במגזר פינני האשפה.	8,300	3,648	5,466	חייבים ויתרות חובה
נובע בעיקר ממגזר האנרגיה הירוקה.	4,086	2,744	15,662	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	36,151	25,182	39,636	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה בעיקר עקב שערוכים.	1,095,953	893,096	1,191,170	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מרכישת נכס נדלי"ן להשקעה במהלך התקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.	94,909	84,393	170,288	נדלי"ן להשקעה
נובע מרכישת מערכות סולאריות בהונגריה ובנוסף מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	143,038	47,787	216,296	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	19,861	54,553	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	2,506	458	2,728	נכס מס נדחה
-	1,669,862	1,230,988	2,092,696	סה"כ

התחייבויות	30 ביוני 2023	30 ביוני 2022	31 בדצמבר 2022	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	59,700	-	51,346	-
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	42,637	25,218	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	20,825	-	19,618	נובע מפרעון בתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	14,000	-	27,228	השינוי נובע מתשלומים למוכרים בגין מניות חברת מפעת
ספקים ונותני שירותים	63,887	1,880	65,070	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינוי האשפה.
זכאים ויתרות זכות	19,527	4,349	41,962	הקיטון נובע בעיקר מתשלום בגין עסקת מצדר
התחייבויות בגין חכירה	7,070	2,055	5,145	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.
אגרות חוב	260,626	38,428	38,529	נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	400,512	227,088	297,056	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	16,510	34,281	15,763	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	20,503	-	18,684	הגידול נובע מקבלת מהלוואות שהעמידו בעלי מניות מיעוט לרכישת נדליין להשקעה, וכן מצבירת ריבית לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,644	-	3,762	-
התחייבויות בגין חכירה	53,930	9,225	48,549	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות מיסים נדחים	14,331	18,655	9,780	-
סה"כ	1,013,914	377,951	696,482	
הון מניות רגילות	265,420	253,570	253,570	נובע מהנפקת הון למור
פרמיה על מניות, כתבי אופציה,	305,947	265,619	276,870	נובע בעיקר מהנפקת הון למור וכן מקרן

הון הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרה הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.				קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(30,132)	(51,165)	19,422	קרו תרגום של פעילות חוץ
ראו הסברים ברווח והפסד.	471,731	384,176	482,758	יתרת רווח
	972,039	852,200	1,073,547	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	1,341	837	5,235	זכויות שאינן מקנות שליטה
	973,380	853,037	1,078,782	סה"כ הון
	1,669,862	1,230,988	2,092,696	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול שישה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	5,182	2,392	4,807	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	10,331	4,714	11,374	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	137,814	-	181,201	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	173,707	80,677	51,559	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך נכסי הנדל"ן של החברות המוחזקות.	6,528	3,269	26,507	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות. וכן מריבית על פקדונות.	9,857	5,129	11,752	הכנסות מימון
-	508	30	178	הכנסות אחרות
-	343,927	96,211	287,378	סה"כ הכנסות
-	(1,064)	(669)	(703)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(7,929)	(3,718)	(7,402)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(123,570)	-	(159,660)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(399)	(333)	(2,423)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך	(6,046)	(1,553)	(10,205)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות,

חברות מאוחדות וצירופי עסקים				התקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,827)	(7,131)	(20,496)	נובע בעיקר מהוצאות הנהלה וכלליות בחברת מפעת.
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(434)	(1,179)	(1,704)	נובע מהבשלת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	-	-	(311)	-
הוצאות מימון אחרות	(30,098)	(6,364)	(18,160)	נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.
הוצאות אחרות	(1,747)	-	-	נובע בעיקר מירידה בשיעור החזקה בחברת דלק ישראל
סה"כ הוצאות	(226,499)	(20,947)	(179,679)	
רווח לפני מסים על ההכנסה	60,879	75,264	164,248	
מיסים על ההכנסה	(5,967)	(638)	(548)	נובע בעיקר מעתודה למס עקב שערך נכסי הנדל"ן להשקעה.
רווח נקי לתקופה	54,912	74,626	163,700	

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

(א) **תחום הנדל"ן להשקעה (**)(*)**

נתוני השוואה	נתוני השוואה		
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
55,420	27,558	40,076	הכנסות
-	-	-	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
55,420	27,558	40,076	סך הכל
-	-	-	עלויות
-	-	-	קבועות
14,353	9,580	10,251	משתנות (**)
14,353	9,580	10,251	סך הכל עלויות מיוחסות
41,067	17,978	29,825	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	30.6.2022	30.6.2023		
11,351	5,180	7,561	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,351	5,180	7,561	סך הכל	
3,329	1,501	2,005	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,329	1,501	2,005	סך הכל עלויות מיוחסות	
8,022	3,679	5,556]	רווח גולמי	

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה.
 (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; 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	30.6.2022 (*)	30.6.2023		
108,873	-	143,148	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
108,873	-	143,148	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
96,114	-	126,131	משתנות (**)	
96,114	-	126,131	סך הכל עלויות מיוחסות	
12,759	-	17,017	רווח גולמי	

* פעילות פינני 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	30.6.2022	30.6.2023		
2,615,741	1,196,350	1,174,531	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,615,471	1,196,350	1,174,531	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות

2,506,845	1,135,814	1,014,336	משתנות (**)
2,506,845		1,014,336	סך הכל עלויות מיוחסות
108,896	60,536	160,195	רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2022 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	30.6.2022	30.6.2023
77,792	151,351	212,462

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 15,662 אלפי ש"ח ליום 30.6.2023, סך של כ- 2,744 אלפי ש"ח ליום 30.6.2022 וסך של כ- 4,086 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	30.6.2022	30.6.2023	
	7,081	13,235	(17,752)	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 "מפעל" ונכסי נדל"ן להשקעה.	(143,925)	30,156	(115,313)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג', הנפקת הון למור וכן מקבלת הלוואות בנקאיות.	161,425	54,112	266,635	פעילות מימון

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה.

לפרטים אודות גיוס הון מבית השקעות מור, ראו סעיף 1.2.12 לעיל.

כאמור לעיל, נכון ליום 30.6.2023 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 212,462 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 15,662 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.23 לפרק א' לדוח התקופתי; לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.17 לפרק א' לדוח התקופתי; 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' לדוח התקופתי.

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 30.6.2023 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב 31.12.22	מאזן מורחב 30.6.2022	מאזן מורחב 30.6.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
115,073	165,419	226,506	14,044	212,462	מזומנים ושווי מזומנים
59,063	4,813	83,158	(16,775)	99,933	לקוחות והכנסות לקבל
24,227	10,303	27,527	22,061	5,466	חייבים ויתרות חובה
198,363	180,535	337,191	19,330	317,861	סה"כ נכסים שוטפים
4,126	2,991	15,846	184	15,662	מזומנים מוגבלים
69,603	25,182	74,178	34,542	39,636	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
452,586	441,398	461,723	(729,447)	1,191,170	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
981,839	876,004	1,238,106	1,067,818	170,288	נדל"ן להשקעה
-	-	2,793	2,793	-	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
224,409	50,236	266,813	50,517	216,296	רכוש קבוע
3,214	458	2,575	(153)	2,728	נכס מס נדחה
44,369	21,104	51,016	(3,537)	54,553	נכסי זכות שימוש
84,502	-	84,502	-	84,502	נכסים בלתי מוחשיים
1,864,648	1,419,756	2,197,552	422,717	1,774,835	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

2,063,011	1,600,291	2,534,743	442,047	2,092,696	סה"כ נכסים
-----------	-----------	-----------	---------	-----------	------------

מאוחז מורחב 31.12.22	מאוחז מורחב 30.6.2022	מאוחז מורחב 30.6.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו- "דלק" נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחז	
31,341	-	56,960	(2,740)	59,700	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
45,554	25,218	51,891	9,254	42,637	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,212	-	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
51,832	2,862	53,839	(10,048)	63,887	ספקים ונותני שירותים
19,618	-	20,825	-	20,825	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	-	14,000	-	14,000	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
40,533	8,908	33,439	13,912	19,527	זכאים ויתרות זכות
4,844	2,181	5,639	(435)	7,070	התחייבויות בגין חכירה
252,966	66,311	253,801	9,943	243,858	סה"כ התחייבויות שוטפות
38,529	38,428	260,626	-	260,626	אגרות חוב
14,484	-	-	(20,503)	20,503	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
626,846	536,969	797,514	397,002	400,512	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	34,281	16,510	-	16,510	הלוואה לזמן ארוך מאחר
71,844	51,686	79,987	65,656	14,331	התחייבויות מיסים נדחים
67,568	19,856	50,875	(4,051)	53,930	התחייבויות בגין חכירה
2,962	-	2,879	(765)	3,644	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
838,006	681,780	1,207,395	437,339	770,056	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
972,039	852,200	1,073,547	-	1,073,547	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(5,235)	5,235	זכויות שאינן מקנות שליטה

972,039	852,200	1,073,547	(5,235)	1,078,782	סה"כ הון
2,063,011	1,600,291	2,534,743	442,047	2,092,696	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)

מאחד מורחב 31.12.22	מאחד מורחב 30.06.22	מאחד מורחב 30.06.23	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאחד	
55,514	27,558	40,076	35,269	4,807	הכנסות שכירות
11,609	5,180	14,574	3,200	11,374	הכנסות מאנרגיה סולארית
108,873	-	143,148	(38,053)	181,201	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
55,592	20,804	8,191	(43,368)	51,559	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
563	772	5,409	(6,343)	11,752	הכנסות מימון
82	116	1,568	1,390	178	הכנסות אחרות
126,572	65,419	52,915	26,408	26,507	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
358,991	120,344	265,881	(21,497)	287,378	סה"כ הכנסות
(20,101)	(7,377)	(12,500)	1,327	(13,827)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(1,179)	(434)	-	(434)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(24,286)	(9,844)	(33,836)	(3,738)	(30,098)	הוצאות מימון אחרות
(8,355)	(3,922)	(8,432)	(1,030)	(7,402)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(14,352)	(7,784)	(10,251)	(9,548)	(703)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(97,621)	-	(126,131)	33,529	(159,660)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(3,105)	(1,796)	(3,130)	(3,130)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(6,027)	(1,553)	(10,205)	-	(10,205)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות

					מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	2,423	(2,423)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	-	(1,002)	(1,002)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(768)	-	(1,775)	(28)	(1,747)	הוצאות אחרות
(311)	-	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(176,630)	(33,455)	(207,696)	18,803	(226,499)	סה"כ הוצאות ועלויות
182,361	86,889	58,184	(2,695)	60,879	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(20,270)	(12,353)	(7,167)	(1,200)	(5,967)	מיסים על הכנסה
162,091	74,536	51,018	(3,894)	54,912	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	3,894	(3,894)	חלק המיעוט ברווח
162,091	74,536	51,018	-	51,018	רווח לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.6.2023

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

1,226,399	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
242,372	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
<u>984,027</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
461,723	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
1,238,106	נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב
<u>425,623</u>	רכוש קבוע
<u>2,125,452</u>	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
46%	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.6.2023

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

203,436	חלקה של החברה	274,954	סה"כ מ"ר
197,534	חלקה של החברה	267,078	סה"כ מושכר
97.10%	חלקה של החברה	97.14%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.6.2023

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח):

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

שוי חלקנו	
1,238,106	שווי
70,038	הכנסות
5.66%	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.

הערות	שכ"ד שנתי באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	מחיר באלפי אירו (לא כולל הוצאות רכישה)	סוף תקופת שכירות	שיעור אחזקה של החברה	שטח בנוי מ"ר	גודל שטח מ"ר	סוג
-	1,876	7.70%	24,350	31/01/2036	90%	14,500	36,000	מסחרי
-	1,668-2,300	-7.47% 6.39%	22,300-36,000	21/12/2032	75%	13,968-17,876	58,459-80,417	מסחרי
-	171	10.68%	1,600	21,12,2028	75%	3,802	11,600	מסחרי
נחתם הסכם מחייב	2,875	10.34%	27,800	ממוצע 6 שנים	75%	44,446	118,000	פורטוליני - מסחרי - 13 נכסים

מסחרי	40,000	9,810	75%	30/09/2026	6,500	9.87%	642	נחתם הסכם מחייב
מסחרי	6,270	2,031	75%	31/12/2030	3,200	8.75%	280	נחתם הסכם מחייב
DIY	41,485	30,573	75%	28/02/2029	39,000	8.51%	3,320	-
סה"כ	- ,311,814 333,772	119,130- 123,038			124,750- 138,450	-8.68% 8.28%	10,832- 11,464	-

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 5 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות) וכן נחתם הסכם מחייב למכירת 3 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה, בתנאים מוערכים כדלקמן. יובהר כי עסקאות המכירה כאמור מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה. להלן פרטים אודות העסקאות כאמור (במיליוני אירו).

עלות רכישה	כ-22.4
שווי בספרים ליום 30.6.2023	כ 35.6
תמורה כוללת	כ-36.6
שכ"ד שנתי	כ-1.9
תשואת CAP	5.19%
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 30.6.2023, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ-212 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 30.6.2023, הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 30.6.2023, וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30.6.2023.

- 1.11.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 28.8.2023 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 השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:
- 1.11.4.1 יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, עומדת על סך של כ- 150 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ- 22 מיליוני ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.
- 1.11.4.2 בנוסף לכך, עקב מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים של הקבוצה שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות, נרשמות כחלק מפעילות המימון, בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות של הקבוצה, שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב), הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

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

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

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידית בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאינן צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A' ומעלה. נכון למועד הדוח, השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, 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 17 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 17 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

הלל (איליק) רוז'נסקי
מ"מ מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 28 באוגוסט 2023

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב אגרות חוב קיימות1. **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	847 אלפי ש"ח
שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	38,635 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	38,420 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>כך.</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 מיידי</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 30.6.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2023
<p>הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי לימים 30.6.2023 ו- 31.3.2023 הסתכם לכ - 1.075 מיליון ש"ח וכ- 963 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 30.6.2023 ו- 31.3.2023 הסתכם לכ - 51.3% ו 48%, בהתאמה.</p>
<p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח</p>	<p>ה- NOI לימים 30.6.2023 ו- 31.3.2023</p>

הסתכם לכ-419 מיליון ש"ח ו-405 מיליון ש"ח, בהתאמה.	(סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים
---	---

- 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)	3,631 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	238,192 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	241,463 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)

<p>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.</p>	
<p>אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.</p>	<p>סוג הצמדה</p>
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	<p>המרה</p>
<p>1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששוי 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'). 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>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p>ערבות לתשלום התחייבות</p>
<p>3. דרוג של A3.il (אופק חיובי) לאגרות החוב שניתן על ידי חברת "מדרוג".</p>	<p>דירוג</p>
<p><u>הון עצמי מינימאלי</u> 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. <u>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</u> יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%. "הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (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 (כגדרת מונח זה להלן), 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, שמשווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים 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.</p>	<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.	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 בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

ליום 30 ביוני 2023	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי לימים 30.6.2023 ו- 31.3.2023 הסתכם לכ - 1.080 מיליון ש"ח ו- 963 מיליון ש"ח בהתאמה.	ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ 450 מיליון ₪.
יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP לימים 30.6.2023 ו- 31.3.2023 הסתכם לכ - 21% ו- 22% בהתאמה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.

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 30 ביוני 2023

תוכן העניינים

עמוד	
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
8-12	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-32	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 403 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 7 מיליוני ש"ח וכ- 6 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% וכ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב להפניית תשומת לב שנכללה בדוח הסקירה של רואי החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 24(2).

28 באוגוסט, 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 28 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 באוגוסט 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
77,792	151,351	212,462	מזומנים ושווי מזומנים
2,761	-	-	פיקדונות בנקאיים
71,800	2,468	99,933	לקוחות והכנסות לקבל
8,300	3,648	5,466	חייבים ויתרות חובה
160,653	157,467	317,861	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
4,086	2,744	15,662	מזומנים מוגבלים
36,151	25,182	39,636	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
1,095,953	893,096	1,191,170	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
94,909	84,393	170,288	השווי המאזני (באור 4)
143,038	47,787	216,296	נדל"ן להשקעה
84,502	-	84,502	רכוש קבוע
48,064	19,861	54,553	נכסים בלתי מוחשיים
2,506	458	2,728	נכסי זכות שימוש
			נכס מס נדחה
1,509,209	1,073,521	1,774,835	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,669,862	1,230,988	2,092,696	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
51,346	-	59,700	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
37,778	25,218	42,637	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	-	20,825	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	-	14,000	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
65,070	1,880	63,887	ספקים ונותני שירותים
41,962	4,349	19,527	זכאים ויתרות זכות
5,145	2,055	7,070	התחייבויות בגין חכירה
264,359	49,714	243,858	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
38,529	38,428	260,626	אגרות חוב
297,056	227,088	400,512	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	34,281	16,510	הלוואה לזמן ארוך מאחר
18,684	560	20,503	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,762	-	3,644	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,549	18,655	53,930	התחייבויות בגין חכירה
9,780	9,225	14,331	התחייבויות מיסים נדחים
432,123	328,237	770,056	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
696,482	377,951	1,013,914	סה"כ התחייבויות
			הון
253,570	253,570	265,420	הון מניות
276,870	265,619	305,947	פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות
(30,132)	(51,165)	19,422	קרן תרגום של פעילויות חוץ
471,731	384,176	482,758	יתרת רווח
972,039	852,200	1,073,547	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,341	837	5,235	זכויות שאינן מקנות שליטה
973,380	853,037	1,078,782	סה"כ הון
1,669,862	1,230,988	2,092,696	סה"כ התחייבויות והון
			28 באוגוסט, 2023
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הילל רוזנסקי מ.מ. 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 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	הכנסות				
5,182	1,228	2,590	2,392	4,807	הכנסות מדמי שכירות
10,331	3,056	6,908	4,714	11,374	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
137,814	-	92,583	-	181,201	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת (באור 1א')
173,707	72,915	46,709	80,677	51,559	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,528	3,269	26,507	3,269	26,507	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,857	2,800	6,434	5,129	11,752	הכנסות מימון
508	30	-	30	178	הכנסות אחרות
343,927	83,298	181,731	96,211	287,378	סה"כ הכנסות
	הוצאות ועלויות				
(1,064)	(426)	(406)	(669)	(703)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,929)	(1,864)	(3,699)	(3,718)	(7,402)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(123,570)	-	(82,391)	-	(159,660)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(399)	(195)	(3,793)	(333)	(2,423)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,046)	(1,416)	(848)	(1,553)	(10,205)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(20,496)	(4,077)	(7,808)	(7,131)	(13,827)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(590)	(217)	(1,179)	(434)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(311)	-	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(18,160)	(3,265)	(15,952)	(6,364)	(30,098)	הוצאות מימון אחרות
-	-	(1,212)	-	(1,747)	הוצאות אחרות
(179,679)	(11,833)	(116,326)	(20,947)	(226,499)	סה"כ הוצאות ועלויות
164,248	71,465	65,405	75,264	60,879	רווח לפני מיסים על הכנסה
(548)	(604)	(5,428)	(638)	(5,967)	מיסים על הכנסה
163,700	70,861	59,977	74,626	54,912	רווח נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
163,700	70,861	59,977	74,626	54,912	רווח נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
34,132	13,052	16,327	13,328	48,989	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
409	176	281	180	565	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
-	5,600	380	3,600	1,980	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(674)	-	-	-	-	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח הפסד: מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
33,867	18,828	16,988	17,108	51,534	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
197,567	89,689	76,965	91,734	106,446	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:					
162,091	70,782	56,826	74,536	51,018	בעלים של החברה
1,609	79	3,151	90	3,894	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
163,700	70,861	59,977	74,626	54,912	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
195,958	89,610	73,814	91,644	102,552	בעלים של החברה
31	79	3,151	90	3,894	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,567	89,689	76,965	91,734	106,446	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח למניה (בש"ח):					
0.684	0.299	0.237	0.314	0.214	רווח בסיסי למניה
0.673	0.288	0.229	0.309	0.207	רווח מדולל למניה
237,015	237,015	239,489	237,015	238,259	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
240,859	245,478	247,915	241,218	246,685	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

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	כתבי אופציה			
973,380	1,341	972,039	471,731	(30,132)	-	276,870	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
54,912	3,894	51,018	51,018	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
51,534	-	51,534	-	49,554	-	1,980	-	רווח כולל אחר לתקופה
106,446	3,894	102,552	51,018	49,554	-	1,980	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	7,121	19,542	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 6(8))
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
434	-	434	-	-	-	434	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>1,078,782</u>	<u>5,235</u>	<u>1,073,547</u>	<u>482,758</u>	<u>19,422</u>	<u>7,121</u>	<u>298,826</u>	<u>265,420</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	יתרת רווח אלפי ש"ח		
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
74,626	90	74,536	74,536	-	-	-	רווח נקי לתקופה
17,108	-	17,108	-	13,508	3,600	-	רווח כולל אחר לתקופה
91,734	90	91,644	74,536	13,508	3,600	-	סך הרווח הכולל לתקופה
1,179	-	1,179	-	-	1,179	-	תשלומים מבוססי מניות
853,037	837	852,200	384,176	(51,165)	265,619	253,570	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

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	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה	יתרת רווח אלפי ש"ח			
963,087	2,084	961,003	425,932	2,814	-	278,687	253,570	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
59,977	3,151	56,826	56,826	-	-	-	-	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (מבוקר)
16,988	-	16,988	-	16,608	-	380	-	רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר לתקופה
76,965	3,151	73,814	56,826	16,608	-	380	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	7,121	19,542	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 6(8))
217	-	217	-	-	-	217	-	תשלומים מבוססי מניות
1,078,782	5,235	1,073,547	482,758	19,422	7,121	298,826	265,420	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות		
					יתרת רווח אלפי ש"ח		
762,758	758	762,000	313,394	(64,393)	259,429	253,570	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (מבוקר)
70,861	79	70,782	70,782	-	-	-	רווח (נקי לתקופה
18,828	-	18,828	-	13,228	5,600	-	רווח כולל אחר לתקופה
89,689	79	89,610	70,782	13,228	5,600	-	סך הרווח הכולל לתקופה
590	-	590	-	-	590	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>853,037</u>	<u>837</u>	<u>852,200</u>	<u>384,176</u>	<u>(51,165)</u>	<u>265,619</u>	<u>253,570</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				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		
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
							יתרה ליום 1 בינואר 2022
163,700	1,609	162,091	162,091	-	-	-	רווח נקי לשנה
33,867	-	33,867	-	34,541	(674)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
197,567	1,609	195,958	162,091	34,541	(674)	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
1,704	-	1,704	-	-	1,704	-	תשלומים מבוססי מניות
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.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)			

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

163,700	70,861	59,977	74,626	54,912	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
(168,958)	(72,002)	(42,068)	(79,626)	(41,493)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
40,000	20,000	-	20,000	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,704	590	217	1,179	434	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
548	604	5,428	638	5,967	תשלומים מבוססי מניות
(3,313)	(2,309)	(425)	(2,654)	(498)	מיסים על ההכנסה
(6,528)	(3,269)	(23,945)	(3,269)	(23,945)	הכנסות מימון אחרות, נטו
-	-	-	-	535	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	1,212	-	1,034	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
11,027	1,665	5,203	3,345	10,331	הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(125,520)	(54,721)	(54,378)	(60,387)	(47,635)	פחת והפחתות
(505)	(70)	(1,058)	(247)	(2,203)	מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

(18,063)	3,262	2,481	1,200	(725)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(12,531)	(1,837)	(13,391)	(1,957)	(22,101)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(30,594)	1,425	(10,910)	(757)	(22,826)	
7,081	17,495	(6,369)	13,235	(17,752)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(78,643)	-	4,456 (*)	-	(17,291)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ג'
-	-	(4,722)	-	(26,722)	פירעון יתרה לתשלום בגין רכישת פעילות
-	-	(4,888)	-	(4,888)	מתן הלוואה לאחרים
(46,364)	(70)	-	(70)	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,997	524	368	946	788	החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,297)	(331)	(5,415)	(3,794)	(16,582)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,919	2,412	7,827	3,832	11,960	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,093	61,817	(8,804)	50,854	(8,804)	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים, נטו
(8,052)	(3,983)	-	(3,983)	(36,428)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(42,578)	(11,942)	(5,606)	(17,629)	(17,346)	השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך
(143,925)	48,427	(16,784)	30,156	(115,313)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

(*) נובע משינוי בייחוס עלות הרכישה ברבעון הראשון 2023.

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	233,139	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(3,251)	-	-	(3,240)	(16,201)	פירעון אגרות חוב
-	-	38,513	-	38,513	הנפקת הון מניות
-	-	(39,991)	-	(39,991)	חלוקת דיבידנד
260,444	-	21,006	185,000	92,011	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(151,489)	(6,335)	(23,860)	(123,244)	(33,250)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,000	-	-	-	-	תקבולים על חשבון מניות
-	-	(542)	-	(542)	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
35,430	500	9,791	500	8,354	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(3,827)	(578)	(1,916)	(1,275)	(3,627)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(3,975)	-	(13,228)	תשלום לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
9,327	-	100	-	1,457	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,550	147	-	764	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
(4,759)	(588)	-	(4,393)	-	השווי המאזני
161,425	(6,854)	(874)	54,112	266,635	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
24,581	59,068	(24,027)	97,503	133,570	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(172)	498	322	465	1,100	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
53,383	91,785	236,167	53,383	77,792	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
77,792	151,351	212,462	151,351	212,462	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

13,839	2,763	6,582	4,808	14,037
-	-	466	-	466

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

7,923	1,936	2,480	1,936	8,932
13,367	2,102	590	2,102	7,229

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הכרה ברכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ראה באור 6(2))

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

(84,671)	-	-	-	606
87,658	-	(4,456)	-	62,010
24,537	-	-	-	-
1,375	-	-	-	-
54,101	-	-	-	-
84,502	-	-	-	-
(28,380)	-	-	-	-
(9,000)	-	(4,465)	-	(4,465)
(3,373)	-	-	-	-
(49,121)	-	4,465	-	(40,860)
1,015	-	-	-	-
78,642	-	(4,456)	-	17,291

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

רכוש קבוע, נטו

נכסי זכות שימוש

נכס מס נדחה

השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסים בלתי מוחשיים

התחייבויות בגין חכירה

הלוואת בעלים

הטבות לעובדים

הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

באור 1 - כללי

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווה המאזני.

באשר למידע לפי מגזרי פעילות ראה באור 3 להלן. 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.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. השפעת המלחמה באוקראינה

בהמשך לאמור בבאור 1(ד) לדוחות השנתיים המאוחדים, נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח לחימה 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

השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה - למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-97%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן בגרמניה, בעוד שמרבית ההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

השפעות על נכסי דלק נכסים - חלק מהסכמי השכירות של דלק נכסים הינם צמודי מדד ו/או צמודים לעליית סל הוצאות השיווק של בנוין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות דלק נכסים.

מנגד במאי 2023 גייסה דלק נכסים אגרות חוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)

השפעות על עסקי דלק ישראל - במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הוצאות דמי השכירות של דלק ישראל הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ו/או לעליית סל הוצאות השיווק של בנוי 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה שלילית על תוצאות דלק ישראל. מנגד, הכנסות דלק ישראל מושפעות "ממרווח השיווק" שחלק ממרכיביו הינם הצמדה למדד המחירים לצרכן.

השפעות על פעילות האנרגיה המתחדשת - 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. הפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות 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 איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל שכן ההסכמים לאיסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך פעילותן אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

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 סכומי החזר (קרן וריבית) של החברה. ראה גם באור 16.

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 165 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים, המהווה כ-37% מסך האשראי של החברה למועד זה. נכון ליום 30 ביוני 2023, לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. נכון ליום 30 ביוני 2023, לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 96 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. 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, נכון ליום 30 ביוני 2023 לדלק נכסים היו הלוואות על בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ- 643 אלפי ש"ח. דלק נכסים שינתה בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, את תמהיל הלוואותיה כך שנכון לפרסום דוח זה מרבית הלוואות דלק נכסים, בסך של כ- 618 מיליון ש"ח הינם צמודות למדד והלוואות בסך של כ- 193 מיליון ש"ח הינן בריבית משתנה על בסיס הפריים. ביחס לדלק ישראל, עיקר הלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ולא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי דלק ישראל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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 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 מיושם 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 בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, בעיקר באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
 2. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות 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 - פעילות מכירה ואספקת דלקים תפעול תחנות תדלוק, הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק, וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות.
 5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 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 המיוחסות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, (בלתי מבוקר):	
197,382	(1,224,932)	1,175,600	40,077	11,046	14,390	181,201	הכנסות המגזר
40,831	(39,238)	6,800	63,652	2,729	(4,080)	10,968	רווחי (הפסדי) המגזר
(6,640)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(13,236)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,569)							הוצאות אחרות
41,493	-	5,196	32,243	2,792	1,157	105	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60,879							רווח לפני מיסים על ההכנסה

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 30 ביוני 2023, (בלתי מבוקר):
102,081	(616,782)	591,200	21,008	5,708	8,364	92,583	הכנסות המגזר
35,603	(41,009)	7,600	64,325	638	(1,225)	5,274	רווחי (הפסדי) המגזר
(3,661)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(7,393)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,212)							הוצאות אחרות
42,068	-	5,976	30,226	4,636	1,177	53	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
65,405							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
אל פ י ש " ח					
4,284	(729,783)	712,000	13,689	5,054	3,324
5,048	(78,164)	15,600	60,207	6,989	416
(3,783)					
(1,832)					
30					
72,002	-	12,020	54,192	5,743	47
<u>71,465</u>					

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

הכנסות המגזר

רווחי המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הכנסות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
						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 הנהלה 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 (39.6%), 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 והפורינט ההונגרי, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 ביוני 2023 הינו 4.0185 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 ביוני 2023 הינו 0.01079 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשיערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	שינוי בשער החליפין של הפורינט ב - %	
7.07	15.03	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
3.31	-	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
2.20	5.47	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
3.20	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
6.62	-	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,122	1,368	1,163	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
930,048	754,020	1,003,588	
931,170	755,388	1,004,751	
164,783	137,708	186,419	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,095,953	893,096	1,191,170	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
680,804	680,804	931,170	יתרת פתיחה
100,465	70	-	השקעות במהלך התקופה
(2,009)	(946)	(788)	החזרי השקעה במהלך התקופה
(40,000)	(20,000)	-	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
168,958	79,626	41,493	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(1,034)	הפסד מירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	3,600	1,980	חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
22,952	12,234	31,930	הפרשי שער שנקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
931,170	755,388	1,004,751	יתרת סגירה

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

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

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

ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,315,000	1,603,000	1,871,000	1,567,000	39.6%	דלק ישראל (ראה ז' להלן)
881,220	283,739	1,430,695	452,113	38.69%	דלק נכסים (ראה ו' להלן)

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,376,000	1,678,000	1,887,000	1,717,000	40%	דלק ישראל
396,177	346,593	1,324,771	30,399	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 מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מהותיות ללא הפחתת עודפי עלות

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

13,000	2,000	11,000	2,939,000	דלק ישראל
7,647	-	7,647	27,616	דלק נכסים

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

עסקאות משותפות

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

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח אלפי ש"ח	הכנסות	
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
12,000	(2,000)	14,000	1,475,000	דלק ישראל
2,513	-	2,513	14,272	דלק נכסים
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
				עסקאות משותפות
43,000	14,000	29,000	1,780,000	דלק ישראל
11,200	-	11,200	12,635	דלק נכסים
				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

(ו) מידע נוסף לגבי חברת דלק נכסים

- 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 החזקה בחברת דלק נכסים מ- 40% ל- 38.6894%.
- 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%, המשולמת פעמיים בשנה.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 23 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון דלק נכסים חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של כ- 9.67 מיליון ש"ח.

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

(ז) מידע נוסף לגבי חברת דלק ישראל

1. בחודש ינואר, 2023 אישרו האורגנים המוסמכים של חברת דלק ישראל את התקשרותה בהסכם עם מנכ"ל החברה, מר יורם איל ("מנכ"ל"), לפיו החברה הקצתה 113,486 מניות רגילות שלה 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 ביום 6 במרץ 2023 על ידי המנכ"ל והכל בהתאם להוראות ההסכם. הנפקת המניות למנכ"ל מטופלת כהאצת הבשלה של האופציות שהוענקו בעבר למנכ"ל, שווי ההטבה אשר חושבה ע"פ מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית מסתכם לכ-2 מליוני ש"ח. כפועל יוצא מהאמור, רשמה החברה הפסד של כ- 1,212 אלפי ש"ח, הנכלל בהוצאות אחרות, בגין ירידה בשיעור החזקה בחברת דלק ישראל מ- 40% ל- 39.6%.

2. 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 בגינן הפרשה בדוחות הכספיים של דלק ישראל.

בחודש מאי, 2023 התקבלה בדלק 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 דלק ישראל הינו כ- 53 מליון ש"ח.

בחודש אוגוסט, 2023 ניתן פסק דין המוחק את התביעה על הסף.

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 30 ביוני				
2022		2022	2023	2022	2023	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
שווי שוק (*)	ערך בספרים (**)	שווי שוק (*)		ערך בספרים (**)		
אלפי ש"ח						
56,109	55,965	57,398	39,598	55,818	39,493	אגרות חוב סדרה ב'
-	-	-	237,797	-	241,823	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).

(**) כולל ריבית לשלם.

שווי ההוגן של הלוואות מבנקים ליום 30 ביוני 2023 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ- 852 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 של 3.73% לשנה.

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.

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.

לאחר ביצוע ההנפקה לציבור והקצאה 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 (לפי 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב) 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.

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.

אמות מידה פיננסיות:

(א) הון עצמי מינימאלי

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

(ב) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו (כהגדרתם בשטר הנאמנות)

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

ליום 30 ביוני 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 הרכשת רכשה את מלוא הון המונפק של חברות זרות הרשומות בהונגריה, שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם קיימים מתקנים סולאריים בהספק של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותם.

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

ג. סכום הרכישה שולם על ידי החברה הרכשת 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 למועד הרכישה כ- 7.4 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית נומינלית קבועה (לא צמודה) שנתית בשיעור של כ- 8.3%.

ii. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים) שיתרתה למועד הרכישה כ- 3.2 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית בשיעור של הליבור ההונגרי (BUBOR) בצרוף 2.2%, כאשר שיעור הליבור ההונגרי מוגבל ל- 8.26% (נכון ליום 30 ביוני 2023 שיעור הליבור ההונגרי עמד של 15.71% וריבית ההלוואה עמדה על 10.46%).

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 והתחייבויות 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). ביום 30 באפריל 2023 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

4. ביום 20 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה של נכס נדל"ן מניב בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה תמורת 10,300 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ- 675 אלפי אירו (ראה באור 10(א)(2)4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), והחל ממועד זה החברה מאחדת את נכסי והתחייבויות Malone Eagle ותוצאות פעילותה.

5. ביום 2 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה של נכס נדל"ן מניב בעיר Berenburg שבגרמניה תמורת 26,500 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ- 2,400 אלפי אירו (ראה באור 10(ב)(2)4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), והחל ממועד זה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 75% מהזכויות בנכס.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

6. ביום 17 באפריל 2023, חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ (להלן - "פריים"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בישראל 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 החזקתו 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.

7. בהמשך לאמור בבאור 18(7) בדוחות השנתיים המאוחדים, ביום 19 באפריל 2023 התקבל אישור התבי"ע הסופי.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. ביום 11 ביוני 2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 11,542,308 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לקופות הגמל המנוהלות על ידי מור גמל ופנסיה בע"מ ("קופות הגמל") ו- 307,692 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ (ביחד עם קופות הגמל: "מור" או "הניצעים") ובסך הכול 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר של 3.25 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה לניצעים, ללא תמורה, אופציות לא סחירות ביחס לכל מניה מוקצית, ובסה"כ 11,850,000 אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש ל- 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה לתקופה של 33 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש כדלקמן:

במהלך 20 החודשים הראשונים של תקופת המימוש, יעמוד מחיר המימוש של כל אופציה על סך של 3.575 ש"ח.

במהלך 13 החודשים הנוספים של תקופת המימוש, יעמוד מחיר המימוש של כל אופציה על סך של 3.737 ש"ח.

לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור מחזיקה מור כ - 4.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ - 4.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. המניות שתנבענה ממימוש האופציות לניצעים, כ - 4.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ - 4.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לאור האמור הפכה מור לבעלת עניין בחברה.

פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן האופציה

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו למור למועד ההענקת נאמד בכ - 7,121 אלפי ש"ח בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקת:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקת)	3.201 ש"ח
מחיר מימוש	3.575-3.738 ש"ח
תנודתיות צפויה	52.35%
משך החיים הצפוי	33 חודשים
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.5%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2023

לכבוד :

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 403 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 7 מיליוני ש"ח וכ- 6 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב להפניית תשומת לב שנכללה בדוח הסקירה של רואי החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 24/2 (2) לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 באוגוסט, 2023

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים
43,296	146,855	194,916		מזומנים ושווי מזומנים
954	1,057	1,117		חייבים ויתרות חובה
44,250	147,912	196,033		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
1,636	1,637	1,644		מזומנים מוגבלים
1,376	1,357	6,441		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,191,576	974,725	1,353,310		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,323	4,441	4,204		נכסי זכות שימוש
1,165	1,026	1,086		רכוש קבוע
25	16	33		נכס מס נדחה
1,200,101	983,202	1,366,718		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,244,351	1,131,114	1,562,751		סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

הילל רוזנסקי
מ.מ. מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 28 באוגוסט, 2023.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
התחייבויות שוטפות				
18,875	19,250	18,500	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	
16,212	16,212	16,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
19,618	-	20,825	הלוואה לזמן קצר מאחר	
4,133	3,194	6,153	זכאים ויתרות זכות	
166	163	170	התחייבויות בגין חכירה	
59,004	38,819	61,860	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות לא שוטפות				
38,529	38,428	260,626	אגרות חוב	
154,751	163,037	146,029	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	
15,763	34,281	16,510	הלוואה לזמן ארוך מאחר	
4,265	4,349	4,179	התחייבויות בגין חכירה	
213,308	240,095	427,344	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	
272,313	278,914	489,204	סה"כ התחייבויות	
הון				
253,570	253,570	265,420	הון מניות	
276,870	265,619	305,947	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	
(30,132)	(51,165)	19,422	קרן תרגום של פעילות חוץ	
471,731	384,176	482,758	יתרת רווח	
972,039	852,200	1,073,547	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
1,244,351	1,131,114	1,562,751	סה"כ התחייבויות והון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 28 באוגוסט, 2023.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
(13,508)	(3,783)	(3,661)	(6,910)	(6,640)	הוצאות הנהלה וכלליות
108	-	(1,212)	-	(1,034)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(13,400)	(3,265)	(4,873)	(6,910)	(7,674)	הפסד תפעולי
15,784	4,151	8,256	7,705	15,536	הכנסות מימון
(10,487)	(2,206)	(9,059)	(4,388)	(15,703)	הוצאות מימון
5,297	1,945	(803)	3,317	(167)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(8,103)	(1,838)	(5,676)	(3,593)	(7,841)	הפסד לאחר מימון
170,137	72,595	62,498	78,099	58,871	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
162,034	70,757	56,822	74,506	51,030	רווח לפני מיסים על הכנסה
57	25	4	30	(12)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
162,091	70,782	56,826	74,536	51,018	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):
33,867	18,828	16,988	17,108	51,534	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
195,958	89,610	73,814	91,644	102,552	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח			
162,091	70,782	56,826	74,536	51,018
(170,137)	(72,595)	(62,498)	(78,099)	(58,871)
40,000	20,000	-	20,000	-
-	-	1,212	-	1,034
1,704	590	217	1,179	434
(57)	(25)	(4)	(30)	12
(14,855)	(4,579)	(6,344)	(6,313)	(9,003)
386	161	98	188	197
(140,667)	(56,448)	(67,319)	(63,075)	(66,197)
156	26	64	23	(89)
(68)	1,378	7,184	(1,030)	5,113
88	1,404	7,248	(1,007)	5,024
21,512	15,738	(3,245)	10,454	(10,155)
(142,824)	(2,813)	(12,225)	(4,944)	(57,538)
18,913	1,355	8,903	3,353	18,244
-	-	(4,888)	-	(4,888)
50,155	50,155	-	50,155	-
(606)	-	-	(388)	(53)
(74,362)	48,697	(8,210)	48,176	(44,235)
-	-	-	-	233,139
15,000	-	-	-	-
-	-	38,513	-	38,513
-	-	(39,991)	-	(39,991)
(348)	(88)	(87)	(175)	(173)
(3,251)	-	-	(3,240)	(16,201)
-	-	(542)	-	(542)
3,546	-	-	-	-
(466)	(572)	-	(716)	-
185,000	-	-	185,000	-
(130,200)	(5,000)	(4,625)	(120,575)	(9,250)
69,281	(5,660)	(6,732)	60,294	205,495

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
הפסד מירידה בשיעור החזקה בחברה מוחזקת
תשלומים מבוססי מניות
מיסים על הכנסה (הטבת מס)
הכנסות מימון אחרות, נטו
פחת והפחתות

שינוי בחיובים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות מוחזקות
החזר הלוואות מחברות מוחזקות
מתן הלוואות לאחרים
ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב
תקבולים על חשבון מניות
תמורה מהנפקת הון מניות ואופציות
חלוקת דיבידנד
פרעון התחייבות בגין חכירה
פרעון אגרות חוב
החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות
החזר הלוואות לחברות מוחזקות
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
16,278	58,775	(18,187)	118,924	151,105	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(343)	471	51	570	515	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
27,361	87,609	213,052	27,361	43,296	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
43,296	146,855	194,916	146,855	194,916	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
9,611	2,255	2,712	3,801	6,818	ריבית ששולמה במזומן
-	-	466	-	466	ריבית שהתקבלה במזומן

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 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 שיושמה במידע הכספי הנפרד ביניים

לפרטים בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, ראה באור 2 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור ריבית %	
	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
101,305	632	131,862	2.9%	הלוואות בש"ח: להב אנרגיה ירוקה
78,739	60,321	85,602	7%-9%	הלוואות צמודות לאירו: Greenore Holdings SARL
54,929	41,290	72,716	7%-12%	Malone Holdings SARL
<u>234,973</u>	<u>102,243</u>	<u>290,180</u>		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור אחזקה %	
	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
51,399	29,772	68,896	100%	Greenore Holdings SARL
70,079	61,328	106,556	100%	Malone Holdings SARL
35,834	35,051	44,693	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
<u>157,312</u>	<u>126,151</u>	<u>220,145</u>		

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
696,142	645,828	727,268	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
103,149	100,503	115,717	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
799,291	746,331	842,985	

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

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 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
7-8	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
120	74	185	מזומנים ושווי מזומנים
458	468	624	חייבים ויתרות חובה
578	542	809	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
3,586	1,623	3,603	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,359	15,148	19,869	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
23,012	22,094	39,741	נדל"ן להשקעה
1,036	-	-	מקדמה בגין נדל"ן להשקעה
111	115	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
44,104	38,980	63,213	סה"כ נכסים לא שוטפים
44,682	39,522	64,022	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		אלפי אירו
	2022	2023	
			התחייבויות שוטפות
508	504	647	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
33	29	39	ספקים ונותני שירותים
113	99	144	זכאים ויתרות זכות
654	632	830	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,636	11,355	18,095	הלוואה מהחברה האם
126	26	459	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,710	8,960	14,742	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,638	1,453	2,619	התחייבויות מיסים נדחים
25,110	21,794	35,915	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
25,764	22,426	36,745	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
18,663	16,864	26,472	יתרת רווח
18,676	16,877	26,485	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
242	219	792	זכויות שאינן מקנות שליטה
18,918	17,096	27,277	סה"כ הון
44,682	39,522	64,022	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorJames Scanlon
Director28 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו				
1,378	335	609	658	1,149	הכנסות
(297)	(118)	(85)	(186)	(158)	עלות ההכנסות
1,081	217	524	472	991	רווח גולמי
(70)	(16)	(27)	(33)	(127)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,833	914	6,480	914	5,805	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2	-	-	2	-	הכנסות אחרות
2,846	1,115	6,977	1,355	6,669	רווח מפעולות רגילות
262	44	133	91	253	הכנסות מימון
(1,475)	(346)	(614)	(683)	(1,149)	הוצאות מימון
(1,213)	(302)	(481)	(592)	(896)	הוצאות מימון, נטו
3,248	1,887	3,263	2,111	3,578	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
4,881	2,700	9,759	2,874	9,351	רווח לפני מיסים על הכנסה
(365)	(158)	(1,054)	(180)	(992)	מיסים על הכנסה
4,516	2,542	8,705	2,694	8,359	רווח נקי וכולל לתקופה
4,467	2,520	8,108	2,668	7,809	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
49	22	597	26	550	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,516	2,542	8,705	2,694	8,359	רווח נקי וכולל לתקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו				
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
4,516	2,542	8,705	2,694	8,359	רווח נקי לתקופה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(3,248)	(1,887)	(3,263)	(2,111)	(3,578)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
365	158	1,054	180	992	מיסים על ההכנסה
1,016	246	358	452	668	הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,834)	(916)	(6,429)	(916)	(6,429)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(3,701)	(2,399)	(8,280)	(2,395)	(8,347)	
(5)	-	-	(5)	(11)	מיסים ששולמו במזומן
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(4)	(11)	(383)	7	38	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
20	(3)	427	(18)	(55)	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
16	(14)	44	(11)	(17)	
826	129	469	283	(16)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(1,036)	-	-	-	(9,264)	השקעה בנדל"ן להשקעה
92	20	40	40	65	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,411)	-	-	-	(560)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
536	70	358	168	553	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,819)	90	398	208	(9,206)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(715)	(165)	(850)	(715)	(850)	פירעון הלוואות לחברת האם
2,735	-	-	-	3,634	קבלת הלוואות מחברת האם
(1,144)	-	-	(1,080)	-	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
104	-	(12)	-	332	קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	6,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(491)	(118)	(159)	(246)	(329)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
489	(283)	(1,021)	(2,041)	9,287	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו				
(1,504)	(64)	(154)	(1,550)	65	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
1,624	138	339	1,624	120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
120	74	185	74	185	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
210	51	116	106	212	מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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

בהמשך לאמור בבאור 1 (ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, 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 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 שדוחותיהן הכספיים אינם מצורפים לדוחות החברה

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
אלפי אירו					
					ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
23,498	2,267	38,083	5,635	75%	(* Around town)
					ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
9,858	1,994	20,785	4,238	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 באלפי אירו

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
אלפי אירו			
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,929	4,929	1,536	(* Around town)
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
1,790	1,790	794	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,609	4,609	827	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
1,619	1,619	314	(* 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.

באור 3 - השקעות בחברות כלולות, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות (המשך):**(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות**

- (1) ליום 30 ביוני 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 614 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 ביוני 2022 כ- 624 אלפי אירו וכ- 651 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 ביוני 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 917 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 ביוני 2023 כ- 921 אלפי אירו וכ- 927 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 ביוני 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 1,603 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 2,021 אלפי אירו).
- (4) ליום 30 ביוני 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 469 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, באמצעות 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)

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 באוגוסט, 2023

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,064	1,059	1,156	מזומנים ושווי מזומנים
329	363	311	חייבים ויתרות חובה
1,393	1,422	1,467	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
429	454	405	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,614	26,614	26,614	נדל"ן להשקעה
27,043	27,068	27,019	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,436	28,490	28,486	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	372	400	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
51	35	25	ספקים ונותני שירותים
30	10	49	זכאים ויתרות זכות
453	417	474	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,711	13,849	14,663	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,342	8,310	7,560	הלוואה מבעלי מניות
1,276	1,245	1,339	התחייבויות מיסים נדחים
23,329	23,404	23,562	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,782	23,821	24,036	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,642	4,657	4,438	יתרת רווח
4,654	4,669	4,450	סה"כ הון
28,436	28,490	28,486	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

James Scanlon
Director

28 באוגוסט, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,344	362	327	689	654	הכנסות
(117)	(28)	(41)	(61)	(64)	עלות הכנסות
1,227	334	286	628	590	רווח גולמי
(74)	(14)	(22)	(33)	(40)	הוצאות הנהלה וכלליות
473	473	-	473	-	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
4	-	-	-	-	הכנסות אחרות
1,630	793	264	1,068	550	רווח מפעולות רגילות
(1,021)	(238)	(364)	(475)	(688)	הוצאות מימון
609	555	(100)	593	(138)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(142)	(91)	(17)	(111)	(66)	מיסים על הכנסה
467	464	(117)	482	(204)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(204)	(204)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,450</u>	<u>4,438</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
482	482	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,669</u>	<u>4,657</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,567	4,555	12	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
(117)	(117)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,450</u>	<u>4,438</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
4,205	4,193	12	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
464	464	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,669</u>	<u>4,657</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (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.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2022	2023	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
	אלפי אירו					
	467	464	(117)	482	(204)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
						התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
	(473)	(473)	-	(473)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	142	91	17	111	66	מיסים על הכנסה
	96	24	24	48	48	הוצאות מימון אחרות
	463	115	107	231	218	ריבית לבעלי מניות
	228	(243)	148	(83)	332	
	(5)	(1)	(1)	(5)	(3)	מיסים ששולמו במזומן
	(7)	(32)	(2)	(43)	(7)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
	86	30	29	27	42	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות שינוי בחייבים ויתרות חובה
	79	(2)	27	(16)	35	
	769	218	57	378	160	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
						תזרימי מזומנים לפעילות מימון
	(200)	-	(1,000)	-	(1,000)	פרעון הלוואות לבעלי מניות
	-	-	1,025	-	1,025	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(372)	(93)	-	(186)	(93)	החזר הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(572)	(93)	25	(186)	(68)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
	197	125	82	192	92	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	867	934	1,074	867	1,064	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	1,064	1,059	1,156	1,059	1,156	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
						מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
	465	100	233	197	427	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

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

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

בדוחות כספיים אלה -

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

ב. השפעת המלחמה באוקראינה

בהמשך לאמור בבאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיימה, 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 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 30 ביוני 2023, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 15,063 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 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 30 ביוני, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

23 באוגוסט, 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 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש”ח		
106	67	78
1,403	1,388	1,218
68	115	82
13	9	8
22	15	25
183	123	156
1,795	1,717	1,567
34	35	29
1,306	1,333	1,331
15	15	15
24	22	24
435	441	433
9	15	9
3	5	3
26	21	27
1,852	1,887	1,871
3,647	3,604	3,438

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	30 ביוני		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
693	394	547	אשראי מתאגידים בנקאיים
606	729	530	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2	3	-	מסים לשלם
176	170	176	חלויות שוטפות בגין חכירה
360	382	350	זכאים ויתרות זכות
<u>1,837</u>	<u>1,678</u>	<u>1,603</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,170	1,207	1,201	התחייבויות בגין חכירה
111	145	91	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19	15	15	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	2	1	מסים נדחים
<u>1,308</u>	<u>1,376</u>	<u>1,315</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
216	216	220	פרמיה על מניות
29	68	40	יתרת רווח
-	-	1	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
40	49	42	קרנות הון אחרות
<u>501</u>	<u>549</u>	<u>519</u>	
1	1	1	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
			<u>סה"כ הון</u>
<u>502</u>	<u>550</u>	<u>520</u>	
<u>3,647</u>	<u>3,604</u>	<u>3,438</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

23 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גיא חנגל
חשבונאי ראשי
ומנהל כספים

דוד סבן
סמנכ"ל כספים

יורם איל
מנכ"ל

אבי לוי
י"ר
הדריקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום			
	31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	30 ביוני 2022		30 ביוני 2023
מבוקר	בלתי מבוקר					
	מליוני ש"ח					
6,488	1,780	1,475	2,966	2,939	הכנסות ממכירות	
5,713	1,565	1,269	2,571	2,561	עלות המכירות	
775	215	206	395	378	רווח גולמי	
553	139	139	268	274	הוצאות מכירה והפעלת תחנות	
76	19	28	36	50	הוצאות הנהלה וכלליות	
(1)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו	
12	4	-	4	1	הוצאות אחרות, נטו	
133	53	39	87	53	רווח תפעולי	
17	14	-	14	6	הכנסות מימון	
89	28	20	53	42	הוצאות מימון	
61	39	19	48	17	רווח לפני מסים על ההכנסה	
15	10	5	13	6	מסים על ההכנסה	
46	29	14	35	11	רווח נקי	
					מיוחס ל:	
46	29	14	35	11	בעלי מניות החברה	
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה	
46	29	14	35	11		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
46	29	14	35	11	רווח נקי רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
-	14	(2)	9	2	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	14	(2)	9	2	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
46	43	12	44	13	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
46	43	12	44	13	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46	43	12	44	13	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון מניות	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
11	-	11	-	-	11	-	-
2	-	2	2	-	-	-	-
13	-	13	2	-	11	-	-
3	-	3	-	3	-	-	-
2	-	2	-	(2)	-	4	(*)
520	1	519	42	1	40	220	216

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר) רווח נקי סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות יתרה ליום 30 ביוני, 2023

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

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון מניות	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	216
35	-	35	-	35	-	-	-
9	-	9	9	-	-	-	-
44	-	44	9	35	-	-	-
(50)	-	(50)	-	(50)	-	-	-
550	1	549	49	68	216	216	216

יתרה ליום 30 ביוני, 2022 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
			קרנות אחרות	סה"כ			
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
216	220	26	-	44	1	507	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
-	-	14	-	-	-	14	רווח נקי
-	-	-	-	(2)	-	(2)	הפסד כולל אחר
-	-	14	-	(2)	-	12	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	1	-	-	1	עלות תשלום מבוסס מניות
216	220	40	1	42	1	520	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות		זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
			קרנות אחרות	סה"כ			
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
216	216	89	35	556	1	557	יתרה ליום 1 באפריל, 2022
-	-	29	-	29	-	29	רווח נקי
-	-	-	14	14	-	14	רווח כולל אחר
-	-	29	14	43	-	43	סה"כ רווח כולל
-	-	(50)	-	(50)	-	(50)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
216	216	68	49	549	1	550	יתרה ליום 30 ביוני, 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	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
46	-	46	-	46	-	-	רווח כולל
(100)	-	(100)	-	(100)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
502	1	501	40	29	216	216	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
46	29	14	35	11	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי
22	(27)	148	69	283	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
68	2	162	104	294	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(98)	(32)	(20)	(59)	(38)	רכישת נכסים קבועים
-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)
(12)	(11)	-	(11)	-	השקעה בחברות כלולות
(12)	(4)	(1)	(4)	(6)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
15	1	2	3	5	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(107)	(46)	(19)	(71)	(39)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	-	-	2	הנפקת הון מניות
(100)	(50)	-	(50)	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(220)	(55)	(60)	(108)	(119)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(56)	(17)	(17)	(33)	(35)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
464	170	(83)	168	(131)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
88	48	(160)	(23)	(283)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
49	4	(17)	10	(28)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
57	63	95	57	106	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
106	67	78	67	78	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר מליוני ש"ח				
מבוקר					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד: פחת והפחתות
270	64	70	136	137	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	1	-	3	גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2)	-	-	-	-	הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר
15	-	-	-	-	הפסד מממוש רכוש קבוע, נטו
-	(1)	-	-	(1)	שערוך התחייבות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
37	11	11	23	23	ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו
-	(1)	-	(1)	-	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
2	-	-	-	-	מסים נדחים, נטו
(6)	14	(2)	11	(1)	
316	87	80	169	161	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(378)	(199)	73	(359)	187	ירידה (עליה) בלקוחות
(34)	(29)	4	(78)	(15)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(36)	(4)	19	24	27	ירידה (עליה) במלאי
186	174	(5)	306	(71)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(32)	(56)	(23)	7	(6)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(294)	(114)	68	(100)	122	
22	(27)	148	69	283	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			

					(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
					ריבית
58	2	8	4	16	מסים על ההכנסה
37	1	-	13	11	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
					ריבית
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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
14	-	10	15	10	
3	-	-	-	-	
208	40	50	113	75	

(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 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני, 2023 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-36 מליוני 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 ההכרה 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 127(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 מיליוני 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 חושב בהתאם מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית מסתכם לכ-2 מיליוני ש"ח והוא נזקף כהוצאה בדוח על הרווח הכולל.

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 השווי הכולל של האופציות הוערך בכ-4.7 מיליוני ש"ח. ההנחות העיקריות בתחשיב: ריבית חסרת סיכון בין 4.06% - 4.17%, תנודתיות בין 37.85% - 41.74%. המניות והאופציות הוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני. ההטבה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל בגין תוכנית אופציות זו מסתכמת בכ-1,117 אלפי ש"ח ו-834 אלפי ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים המסתיימות ביום 30 ביוני, 2023.

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

ב. בהמשך לאמור בבאור ג'11 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים, 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 מליוני ש"ח בפריסת תשלומים. נכון למועד הדוח טרם בוצעה המכירה בפועל.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור ג'23 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מליוני 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 ג'23 (13) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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.
בחודש מאי, 2023 החברה שילמה את הסכום לעיל.

ב. בהמשך לאמור בבאור ג'23 (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מאי, 2023 אישר בית המשפט את הסדר הפשרה. החברה שילמה את הפשרה במלואה.

ג. 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 החברה הסתכם בכ- 53 מליון ש"ח.
בחודש אוגוסט, 2023 ניתן פסק דין אשר מחק את התביעה על הסף.

**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, בפקוח 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. הלל (איליק) רוזינסקי, מ"מ מנכ"ל;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני 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, הלל (איליק) רוזינסקי, מצהיר כי :

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

הלל (איליק) רוזינסקי,
מ"מ מנכ"ל

28.8.2023

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

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