



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 2023-01-031648) ("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 תחום הנדל"ן להשקעה, 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 ובחו"ל ("קבוצת האנרגיה").

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

תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה – ביום 1.8.2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 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. יצוין כי לאחד השותפים של להב אנרגיה במפעל, הוענקה האופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את מלוא מניותיו במפעל בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעת (כאמור בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.4.2022, אסמכתא מס' 2022-01-051433), אך הוא החליט שלא לממשה, והאופציה כאמור פקעה ואינה בתוקף עוד.

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

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

1.2.1 **מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7.10.2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשותם החמאס, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון.

נכון למועד זה, ניתן לראות כי למלחמה כבר יש השפעות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים רבים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך וגיוס מספר גדול של כוחות מילואים. כמו כן, קיים חשש כי הימשכות הלחימה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון או בחזיתות נוספות, יביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה, שינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים כגון שיעור הריבית והאינפלציה וכן לפגיעה בענפים רבים במשק.

השפעה המלחמה על תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל והנדל"ן המניב בגרמניה

נכון למועד זה, החברה צפויה כי למלחמה לא צפויות להיות השפעות מהותיות לרעה על תחום פעילות זה. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של החברה בחו"ל, נכסים אלה ממשיכים

להיות מושכרים כסדרם ושוכרי הנכסים כאמור עומדים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ואינם מושפעים מהמלחמה בישראל. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים, הרי שלאור הפריסה הגיאוגרפית הרחבה של נכסי דלק נכסים ברחבי הארץ, הכוללים גם פרויקטים ומתחמי תדלוק באזורי עימות בצפון ובדרום, דלק נכסים מעריכה כי יתכנו עיכובים בקידום השבחת הנכסים בחלק מהפרויקטים, בנוסף יתכנו קשיי גביה לא מהותיים מחלק מהשוכרים השונים בפרויקטים.

השפעה המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיים, ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה.

השפעה המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה

בתחילתה של המלחמה, התמודדה מפעת עם מחסור בעובדים, וזאת לאור גיוסי מילואים של חלק מעובדי מפעת וכן מחסור בפועלים שנבע, בין היתר, מסגירת המעבר של עובדים פלסטינאים מרצועת עזה לישראל. הנהלת מפעת התמודדה עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעת גם עם מצבת כוח אדם מצומצמת ביחס לתקופה שלפני המלחמה, ונכון למועד זה, למיטב ידיעתה של החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילותה של מפעת, ובכלל זה על נתוניה הכספיים.

השפעה המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בעניין דלק ישראל, יצוין כי היא פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התדלוק שלה על רקע חיוניותה. עוד יצוין, כי בשבועות הראשונים של המלחמה, חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות מובהקת. בכלל זה, נראה כי בראיה שנתית כוללת, הפגיעה בדלק ישראל אינה צפויה להיות מהותית ביחס לתוצאות דלק ישראל, בכפוף להתפתחויות עתידיות ככול שיהיו. דלק ישראל עוקבת אחר מצב המלחמה מידי יום באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

מלחמת רוסיה-אוקראינה

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

עליית האינפלציה ועליית הריבית 1.2.2

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

רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה 1.2.3

ביום 3.1.2023, הודיעה החברה על השלמת עסקה של שותפות בת זרה של החברה (המוחזקת 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 מיידי של החברה מיום 3.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-001291).

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

1.2.4

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

ביום 5.2.2023 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, במסגרתו הודיעה כי שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ג') כפי שנקבע במכרז הציבורי שהתקיים בהנפקה הינו: 3.73% (בסעיף זה: "הריבית שנקבעה"). שיעור הריבית החצי 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.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), אשר היוו כ-80.5% מסך יחידות אגרות החוב (סדרה ג') שהוצעו לציבור על פי דוח הצעת המדף. במסגרת המכרז הציבורי בהנפקה, הנפיקה החברה סה"כ 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), כאשר התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור, הסתכמה בסך של 220,000,000 ש"ח.

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

ביום 6.2.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, מכוחה הקצתה לפניקס אחזקות בע"מ החברה 15,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך כולל של 15,000,000 ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח מיידי 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': 2023-01-012637 ו- 2023-01-014632).

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 מידיים 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 הונן 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 מידי 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 מידי של החברה (דוח מתוקן) מיום 3.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033199).

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

1.2.8

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 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). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 17.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041451).

אסיפה כללית

1.2.9

ביום 5.6.2023 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה במסגרתה אושרו 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).

רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה

1.2.10

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

1.2.12 הנפקה פרטית ל"מור"

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"), בתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה לניצעים 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 מיידי 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 מידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073041).

1.2.16 יציאת מנכ"לית החברה לחל"ת וחזרתה לתפקיד

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"), כאשר בתקופה זו מונה מר הילל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כממלא מקום מנכ"ל. ביום 16.9.2023 חזרה גב' זמיר טואף לכהן כמנכ"לית החברה ומר רוז'נסקי חדל לכהן כממלא מקום מנכ"ל. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 13.7.2023 ו- 18.9.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-080214 ו- 2023-01-087433 ו- 2023-01-087439 בהתאמה).

1.2.17 פירעון הלוואות והתקשרות בהלוואה חדשה על ידי דלק נכסים

ביום 6.8.2023, השלימה דלק נכסים פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח והתקשרה עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך לדלק נכסים בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-090255).

1.2.18 סיום כהונת דירקטורית חיצונית וזימון אסיפה

ביום 4.9.2023, סיימה גב' דנה כספי את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 5.11.2023 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושר מינויה של גב' נגה קנז-ברייך כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת 3 שנים (תקופת כהונה ראשונה), החל ממועד האסיפה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 13.9.2023, 28.9.2023 ו- 5.11.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-086767, 2023-01-111078, ו- 2023-01-100936).

1.2.19 תיקון להסכם עם נוקד קפיטל

ביום 16.10.2023, הודיעה החברה כי בהמשך להסכם שנחתם ביום 25.4.2021 בין החברה וחברת להב אנרגיה לבין שותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (בסעיף זה: "נוקד"), שבמסגרתו תוכל נוקד לקבל כנגד השקעתה בחברה, מניות של להב אנרגיה בשיעור של 20% מהונה המונפק והנפרע של להב אנרגיה בכפוף שתושלם הנפקת להב אנרגיה בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("תקופת האופציה"), מימשה נוקד את תקופת האופציה הנוספת הקבועה בהסכם באופן חלקי. משכך, תקופת האופציה הווארכה באופן חלקי עד ליום 31.12.2023, כאשר עד ליום 31.12.2023 תהיה רשאית נוקד, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת האופציה באופן מלא,

קרי עד ליום 22.10.2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.10.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-116025).

1.2.20 תוספת להסכם עם פריים אנרג'י והרחבת שיתוף הפעולה

ביום 17.10.2023 נחתמה תוספת להסכם שנחתם בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י פי. אי. בע"מ (בסעיף זה: ההסכם ו – פריים בהתאמה) ובמסגרתה סוכם על הוספת פרויקטים נוספים לרבות פרויקטים של אגירה, ולהרחבת שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה ופריים. משכך, הצדדים יפעלו להקמת 5 פרויקטים נוספים לפרויקטים המקוריים בהסכם ולהקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף פוטנציאלי של עד 500 מגה וואט שעה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.10.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-116787).

1.2.21 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 5.10.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-092494) וכן דוחות מיידיים בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 16.10.2023 ו- 23.10.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-116022 ו- 2023-01-117981 בהתאמה).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2023, 30.9.2022 ו-31.12.2022 (באלפי ש"ח).

ציון כי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2023 (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 4(2)".

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	נכסים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג' והנפקת הון למור, ומנגד מתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדלין להשקעה.	77,792	61,096	173,259	מזומנים ושווי מזומנים
	2,761	-	-	פיקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה.	71,800	70,227	94,112	לקוחות והכנסות לקבל
נובע בעיקר מיתרת מע"מ שהתקבלה במגזר פינני האשפה.	8,300	12,954	6,727	חייבים ויתרות חובה
נובע בעיקר ממגזר האנרגיה הירוקה.	4,086	5,160	18,835	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	36,151	29,151	31,124	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מהעמדת הלוואות חדשות ומצבית ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה בעיקר עקב שערוכים.	1,095,953	967,383	1,246,618	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מרכישת נכס נדלין להשקעה במהלך התקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.	94,909	84,952	171,754	נדלין להשקעה
נובע מרכישת מערכות סולאריות בהונגריה ובנוסף מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	143,038	138,629	223,386	רכוש קבוע
	122,610	122,745	122,610	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין	48,064	49,008	53,998	נכסי זכות שימוש

פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.				
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	2,506	1,981	3,203	נכס מס נדחה
	1,707,970	1,543,286	2,145,626	סה"כ

התחייבויות	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2022	31 בדצמבר 2022	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	52,659	-	51,346	-
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	45,399	73,008	37,778	נובע בעיקר מהלוואות חדשות שנלקחו המגזר הנדליין להשקעה והאנרגיה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16,201	16,212	16,212	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	37,656	-	19,618	נובע מפרעון בתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	27,228	27,228	השינוי נובע מתשלומים למוכרים בגין מניות חברת מפעת ואי מימוש האופציה שניתנה לצד ג'.
ספקים ונותני שירותים	67,329	67,494	65,070	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינני האשפה.
זכאים ויתרות זכות	16,778	47,722	44,629	הקיטון נובע בעיקר מתשלום בגין עסקת מצדר
התחייבויות בגין חכירה	7,020	5,981	5,145	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.
אגרות חוב	262,578	38,465	38,529	נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	395,123	246,739	297,056	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	-	32,862	15,763	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	20,549	18,097	18,684	הגידול נובע מקבלת מהלוואות שהעמידו בעלי מניות מיעוט לרכישת נדליין להשקעה, וכן מצבירת ריבית לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,739	3,364	3,762	-
התחייבויות בגין חכירה	53,582	44,827	48,549	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות מיסים נדחים	35,469	29,704	30,590	נובע בעיקר עקבת יצירת מיסים נדחים בגין שערוכים במגזר הנדליין להשקעה.
סה"כ	1,014,082	651,703	719,959	

הון מניות רגילות	265,420	253,570	253,570	נובע מהנפקת הון למור
פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	309,326	277,727	276,870	נובע בעיקר מהנפקת הון למור וכן מקרן הון הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	25,177	(69,087)	(30,132)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
יתרת רווח	499,579	414,187	471,731	ראו הסברים ברווח והפסד.
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,099,502	876,397	972,039	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	32,042	15,186	15,972	נובע פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון	1,131,544	891,583	988,011	-
סה"כ	2,145,626	1,543,286	1,707,970	-

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

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

הסבר לשינוי מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	5,182	3,676	7,420	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	10,331	7,159	19,220	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	137,814	55,810	271,306	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	173,707	117,357	72,025	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 פיקדונות בנקאיים.	9,857	7,109	18,291	הכנסות מימון
	508	246	178	הכנסות אחרות
	343,927	194,626	414,947	סה"כ הכנסות
	(1,064)	(826)	(1,162)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(7,929)	(6,064)	(11,228)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(123,570)	(49,441)	(240,785)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(399)	(1,841)	(1,611)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(6,046)	(5,866)	(10,988)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע בעיקר מהוצאות הנהלה וכלליות בחברת מפעת.	(20,496)	(12,731)	(21,497)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהבשלת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(1,704)	(1,487)	(558)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	(311)	(349)	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, מצד ג' ומאגרות חוב.	(18,160)	(10,913)	(45,266)	הוצאות מימון אחרות
נובע בעיקר מירידה בשיעור החזקה בחברת דלק ישראל	-	-	(2,067)	הוצאות אחרות
	(179,679)	(89,519)	(335,162)	סה"כ הוצאות
	164,248	105,107	79,785	רווח לפני מסים על ההכנסה
נובע בעיקר מעתודה למס עקב שערך נכסי הנדל"ן להשקעה.	(548)	299	(7,014)	מיסים על ההכנסה
-	163,700	105,406	72,771	רווח נקי לתקופה

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (**)(*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023		
55,420	41,033	60,345	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
55,420	41,033	60,345	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
14,353	13,479	15,267	משתנות (**)	
14,353	13,479	15,267	סך הכל עלויות מיוחסות	
41,067	27,554	45,078		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 לתאגידי המוחזקים.

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

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023		
11,351	7,891	24,667	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,351	7,891	24,667	סך הכל	
3,329	2,334	10,287	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
3,329	2,334	10,287	סך הכל עלויות מיוחסות	
8,022	5,557	14,380		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה. (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגנות עליהם מותקנים המתקנים; וכך 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	30.9.2022 (*)	30.9.2023		
108,873	44,090	176,349	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
108,873	44,090	176,349	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות

96,114	37,205	157,186	משתנות (**)	
96,114	37,205	157,186	סך הכל עלויות מיוחסות	
12,759	6,885	19,163		רווח גולמי

* פעילות פינני האשפה (באמצעות חברת מפתת) 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 פחות המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16.

(ד) תחום מוצרי הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה	נתוני השוואה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023		
2,615,741	1,951,276	1,834,598	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,615,471	1,951,276	1,834,598	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
2,506,845	1,867,946	1,576,404	משתנות (**)	
2,506,845	1,867,946	1,576,404	סך הכל עלויות מיוחסות	
108,896	83,330	258,194		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני השוואה לשנת 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	30.9.2022	30.9.2023
77,792	61,096	173,259

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 18,835 אלפי ש"ח ליום 30.9.2023, סך של כ- 5,160 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022 וסך של כ- 4,086 אלפי ש"ח ליום 30.9.2022.

1.6.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
	7,081	(14,610)	4,768	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 "מפתת" ונכסי נדל"ן להשקעה.	(143,925)	(73,370)	(164,178)	פעילות השקעה

פעילות מימון	253,673	96,380	161,425	נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג', הנפקת הון למור וכן מקבלת הלוואות בנקאיות.
--------------	---------	--------	---------	--

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 לעיל.

כאמור לעיל, נכון ליום 30.9.2023 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 173,259 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 18,835 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 30.9.2023 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב 31.12.22	מאזן מורחב 30.9.2022	מאזן מורחב 30.9.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
115,073	76,252	195,774	22,485	173,259	מזומנים ושווי מזומנים
59,063	58,118	66,414	(27,698)	94,112	לקוחות והכנסות לקבל
24,227	40,269	22,153	15,426	6,727	חייבים ויתרות חובה
198,363	174,639	284,311	10,213	274,098	סה"כ נכסים שוטפים
4,126	4,901	19,091	256	18,835	מזומנים מוגבלים
69,603	31,214	63,882	32,758	31,124	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך

452,586	488,954	467,783	(778,835)	1,246,618	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
981,839	878,587	1,258,723	1,086,969	171,754	נדל"ן להשקעה
224,409	123,404	276,702	53,316	223,386	רכוש קבוע
3,214	1,828	3,517	314	3,203	נכס מס נדחה
44,369	44,901	50,320	(3,678)	53,998	נכסי זכות שימוש
103,609	103,744	103,609	-	122,610	נכסים בלתי מוחשיים
1,883,755	1,677,533	2,243,627	372,099	1,871,528	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,082,118	1,852,172	2,527,938	382,312	2,145,626	סה"כ נכסים

מאוחד מורחב 31.12.22	מאוחד מורחב 30.9.2022	מאוחד מורחב 30.9.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
47,145	36,709	48,824	(3,835)	52,659	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
45,554	39,759	54,344	8,945	45,399	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,201	-	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
51,832	56,587	46,306	(21,023)	67,329	ספקים ונותני שירותים
19,618	-	37,656	-	37,656	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	21,691	-	-	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
43,200	55,556	16,938	160	16,778	זכאים ויתרות זכות
4,844	5,480	5,948	(1,072)	7,020	התחייבויות בגין חכירה
255,633	231,994	226,217	(16,825)	243,042	סה"כ התחייבויות שוטפות
38,529	38,465	262,578	-	262,578	אגרות חוב
14,484	-	-	(20,549)	20,549	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
626,846	560,389	792,662	397,539	395,123	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

15,763	32,862	-	-	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
88,284	68,253	94,684	59,215	35,469	התחייבויות מיסים נדחים
67,568	41,154	49,865	(3,717)	53,582	התחייבויות בגין חכירה
2,972	2,658	2,430	(1,309)	3,739	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
854,446	743,781	1,202,219	431,179	771,040	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
972,039	876,397	1,099,502	-	1,099,502	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(32,042)	32,042	זכויות שאינן מקנות שליטה
972,039	876,397	1,099,502	(32,042)	1,131,544	סה"כ הון
2,082,118	1,852,172	2,527,938	382,312	2,145,626	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)

מאוחד מורחב 31.12.22	מאוחד מורחב 30.9.2022	מאוחד מורחב 30.9.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרו חלק המיעוט	מאוחד	
55,514	41,033	60,345	52,925	7,420	הכנסות שכירות
11,609	7,891	24,787	5,567	19,220	הכנסות מאנרגיה סולארית
108,873	44,090	176,349	(94,957)	271,306	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
55,592	28,785	23,528	(48,497)	72,025	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
563	476	8,626	(9,665)	18,291	הכנסות מימון
82	266	1,549	1,371	178	הכנסות אחרות
126,572	92,810	53,349	26,842	26,507	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
358,991	215,351	348,533	(66,414)	414,947	סה"כ הכנסות
(20,101)	(12,506)	(18,409)	3,088	(21,497)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(1,487)	(558)	-	(558)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(24,286)	(17,785)	(48,975)	(3,709)	(45,266)	הוצאות מימון אחרות

(8,355)	(6,307)	(12,860)	(1,632)	(11,228)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(14,352)	(10,796)	(15,267)	(14,105)	(1,162)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(97,621)	(39,059)	(156,510)	84,275	(240,785)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(3,105)	(2,684)	(4,831)	(4,831)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(6,027)	(5,866)	(11,224)	(236)	(10,988)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	1,611	(1,611)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	-	(1,410)	(1,410)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(768)	-	(1,783)	284	(2,067)	הוצאות אחרות
(311)	(349)	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(176,630)	(96,839)	(271,827)	63,335	(335,162)	סה"כ הוצאות ועלויות
182,361	118,512	76,706	(3,079)	79,785	רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה
(20,270)	(13,964)	(8,867)	(1,853)	(7,014)	מיסים על הכנסה
162,091	104,548	67,839	(4,932)	72,771	רווח לתקופה
-	-	-	4,932	(4,932)	חלק המיעוט ברוח
162,091	104,548	67,839	-	67,839	רווח לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.9.2023

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

1,212,265	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב
<u>214,865</u>	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
<u>997,400</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
467,783	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
1,258,723	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
<u>444,193</u>	רכוש קבוע
<u>2,170,699</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 30.9.2023

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה:

158,917	חלקה של החברה	215,594	סה"כ מ"ר
155,700	חלקה של החברה	211,299	סה"כ מושכר
98%	חלקה של החברה	98%	שיעור תפוסה

1.8.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.9.2023

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח):

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

שווי חלקנו	
1,258,494	שווי
71,132	הכנסות
5.65%	CAP RATE

1.8.6 עסקאות נבחנות

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

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
	171	10.06%	1,700	21/12/2028	75%	3,802	11,600	מסחרי
נחתם הסכם מחייב לאחר תאריך הדוח והושלמה רכישה של 9 מתוך 13 הנכסים בפורטפוליו זה, בעלות של כ- 23.430 מיליון אירו (מתוך סך כולל של כ- 27.65 מיליון אירו)	2,875	10.40%	27,650	ממוצע 6 שנים	75%	44,446	118,000	פורטפוליו מסחרי - 13 נכסים
נחתם הסכם מחייב	642	9.88%	6,500	30/09/2026	75%	9,810	40,000	מסחרי
-	1,820	8.50%	21,400	28/02/2039	75%	15,250	21,000	DIY
-	5,508	9.62%	57,250		75%	73,308	190,600	סה"כ

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 9 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות, מתוכם לגבי מכירה של שלושה נכסים שביחס אליהם כבר נחתם הסכם מחייב). 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).

27.4	עלות רכישה
40.5	שווי בספרים ליום 30.9.2023
44	תמורה כוללת
2.2	שכ"ד שנתי
5.20%	תשואת CAP
מעל ל 30%	תשואה להון העצמי (לשנה)

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.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פירטי 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 סולידיית בכספיה הנוזלים 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

חנה זמיר-טואף
מנכ"לית

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

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	344 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	38,670 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	39.3 מיליוני ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.10 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפרעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר). שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות

החברה בחברת Langen, אשר נכון למועד דוח זה, מהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הדבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen. ראו סעיף 1.2.14 לעיל.	
כך.	דירוג
	מהותיות (מהתחייבויות) אמות מידה פיננסיות
<p>הון עצמי מינימלי כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p> <p>NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.</p> <p>מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</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>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.9.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2023
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.9.2023 ו- 30.6.2023 הסתכם לכ - 1.100 מיליארד ש"ח וכ- 1.075 מיליארד ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2023 ו- 30.6.2023 הסתכם לכ - 51.24% ו 51.3%, בהתאמה.
ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה-NOI לימים 30.9.2023 ו- 30.6.2023 הסתכם לכ- 444 מיליון ש"ח ו- 419 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

2. אגרות חוב (סדרה ג')

2.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 6.2.2023, על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2023 כפי שתוקן ביום 2.2.2023, אשר פורסם מכוח תשקיף מדף נושא תאריך של יום 30.8.2021. ביום 15.2.2023, בוצעה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), בסך של 15 מיליון ש"ח ערך נקוב.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	235,000,000
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	2,027 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	240,109 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	241.4 מיליוני 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 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2025 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).

תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028.	
אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.	סוג הצמדה
לא ניתנות להמרה.	המרה
<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').</p> <p>2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p>	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	ערבות לתשלום התחייבות
ראו סעיף 1.2.14 לעיל.	דירוג
<p><u>הון עצמי מינימאלי</u></p> <p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח נומינלי.</p> <p><u>יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו</u></p> <p>יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.</p> <p>"הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>"חוב פיננסי נטו" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p> <p>"תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.</p> <p>"CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p>	אמות מידה פיננסיות
(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	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי

החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.9.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

ליום 30 בספטמבר 2023	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי לימים 30.9.2023 ו- 30.6.2023 הסתכם לכ - 1.131 מיליארד ש"ח ו- 1.080 מיליארד 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 שח.
יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP לימים 30.9.2023 ו- 30.6.2023 הסתכם לכ - 22% ו- 21% 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 בספטמבר 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
16-33	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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- 409 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 22 מיליוני ש"ח וכ- 15 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.8% וכ-2.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 לפסקת הפניית 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).

לכבוד

הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש
אוגוסט 2021 של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 בנובמבר 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבוןגבעתיים,
29 בנובמבר, 2023

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
77,792	61,096	173,259	מזומנים ושווי מזומנים
2,761	-	-	פיקדונות בנקאיים
71,800	70,227	94,112	לקוחות והכנסות לקבל
8,300	12,954	6,727	חייבים ויתרות חובה
160,653	144,277	274,098	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
4,086	5,160	18,835	מזומנים מוגבלים
36,151	29,151	31,124	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
1,095,953	967,383	1,246,618	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
94,909	84,952	171,754	השווי המאזני (באור 4)
143,038	138,629	223,386	נדל"ן להשקעה
(*) 122,610	(*) 122,745	122,610	רכוש קבוע
48,064	49,008	53,998	נכסים בלתי מוחשיים
2,506	1,981	3,203	נכסי זכות שימוש
			נכס מס נדחה
1,547,317	1,399,009	1,871,528	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,707,970	1,543,286	2,145,626	סה"כ נכסים

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
51,346	-	52,659	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
37,778	73,008	45,399	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	-	37,656	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	27,228	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
65,070	67,494	67,329	ספקים ונותני שירותים
(*) 44,629	(*) 47,722	16,778	זכאים ויתרות זכות
5,145	5,981	7,020	התחייבויות בגין חכירה
267,026	237,645	243,042	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
38,529	38,465	262,578	אגרות חוב
297,056	246,739	395,123	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	32,862	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
18,684	18,097	20,549	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,762	3,364	3,739	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,549	44,827	53,582	התחייבויות בגין חכירה
(*) 30,590	(*) 29,704	35,469	התחייבויות מיסים נדחים
452,933	414,058	771,040	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
719,959	651,703	1,014,082	סה"כ התחייבויות
			הון
253,570	253,570	265,420	הון מניות
276,870	277,727	309,326	פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות
(30,132)	(69,087)	25,177	קרן תרגום של פעילויות חוץ
471,731	414,187	499,579	יתרת רווח
972,039	876,397	1,099,502	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(*) 15,972	(*) 15,186	32,042	זכויות שאינן מקנות שליטה
988,011	891,583	1,131,544	סה"כ הון
1,707,970	1,543,286	2,145,626	סה"כ התחייבויות והון
			29 בנובמבר, 2023
שלמה פדידה	חנה זמיר	אבי לוי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	הכנסות				
5,182	1,284	2,613	3,676	7,420	הכנסות מדמי שכירות
10,331	2,445	7,846	7,159	19,220	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
137,814	55,810	90,105	55,810	271,306	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת (באור 1א')
173,707	36,680	21,278	117,357	72,025	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,528	-	-	3,269	26,507	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,857	1,980	6,539	7,109	18,291	הכנסות מימון
508	216	-	246	178	הכנסות אחרות
343,927	98,415	128,381	194,626	414,947	סה"כ הכנסות
	הוצאות ועלויות				
(1,064)	(157)	(459)	(826)	(1,162)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,929)	(2,346)	(3,826)	(6,064)	(11,228)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(123,570)	(49,441)	(81,125)	(49,441)	(240,785)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(399)	(1,508)	-	(1,841)	(1,611)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,046)	(4,313)	(783)	(5,866)	(10,988)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(20,496)	(5,601)	(7,670)	(12,732)	(21,497)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(308)	(124)	(1,487)	(558)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(311)	(349)	-	(349)	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(18,160)	(4,549)	(15,168)	(10,913)	(45,266)	הוצאות מימון אחרות
-	-	(320)	-	(2,067)	הוצאות אחרות
(179,679)	(68,572)	(109,475)	(89,519)	(335,162)	סה"כ הוצאות ועלויות
164,248	29,843	18,906	105,107	79,785	רווח לפני מיסים על הכנסה
(548)	937	(1,047)	299	(7,014)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
163,700	30,780	17,859	105,406	72,771	רווח נקי לתקופה - מועבר

(*) כולל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, את תוצאות הפעילות של מפעל ומצדר, ראה באור 10(ג)(3) בדוחות השנתיים המאוחדים.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
163,700	30,780	17,859	105,406	72,771	רווח נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
34,132	(17,684)	5,676	(4,356)	54,665	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
409	(238)	79	(58)	644	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
-	(3,200)	393	400	2,373	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממש
(674)	-	-	-	-	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח הפסד:
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת					
33,867	(21,122)	6,148	(4,014)	57,682	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
197,567	9,658	24,007	101,392	130,453	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:					
162,091	30,011	16,821	104,547	67,839	בעלים של החברה
1,609	769	1,038	859	4,932	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
163,700	30,780	17,859	105,406	72,771	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
195,958	8,889	22,969	100,533	125,521	בעלים של החברה
1,609	769	1,038	859	4,932	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,567	9,658	24,007	101,392	130,453	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח למניה (בש"ח):					
0.684	0.127	0.068	0.441	0.281	רווח בסיסי למניה
0.673	0.125	0.063	0.434	0.259	רווח מדולל למניה
237,015	237,015	248,865	237,015	241,833	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
240,859	240,742	269,010	241,109	261,975	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	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה	יתרת רווח אלפי ש"ח			
								לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
988,011 (*)	15,972 (*)	972,039	471,731	(30,132)	-	276,870	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
72,771	4,932	67,839	67,839	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
57,682	-	57,682	-	55,309	-	2,373	-	רווח כולל אחר לתקופה
130,453	4,932	125,521	67,839	55,309	-	2,373	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	7,121	19,542	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 6(8))
14,000	11,138	2,862	-	-	-	2,862	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 6(9))
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
558	-	558	-	-	-	558	-	תשלומים מבוססי מניות
1,131,544	32,042	1,099,502	499,579	25,177	7,121	302,205	265,420	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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

מיוחס לבעלים של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570
105,406 (4,014)	859 -	104,547 (4,014)	104,547 -	- (4,414)	- 400	- -
101,392	859	100,533	104,547	(4,414)	400	-
(*) 13,580 15,000 1,487	(*) 13,580 - -	- 15,000 1,487	- - -	- - -	- 15,000 1,487	- - -
<u>(*) 891,583</u>	<u>(*) 15,186</u>	<u>876,397</u>	<u>414,187</u>	<u>(69,087)</u>	<u>277,727</u>	<u>253,570</u>

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

רכישת חברה שאוחדה לראשונה
תקבולים על חשבון מניות
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה	יתרת רווח אלפי ש"ח			
								לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
1,093,413 (*)	19,866 (*)	1,073,547	482,758	19,422	7,121	298,826	265,420	יתרה ליום 1 ביולי 2023
17,859	1,038	16,821	16,821	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
6,148	-	6,148	-	5,755	-	393	-	רווח כולל אחר לתקופה
24,007	1,038	22,969	16,821	5,755	-	393	-	סך הרווח הכולל לתקופה
14,000	11,138	2,862	-	-	-	2,862	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 6(9))
124	-	124	-	-	-	124	-	תשלומים מבוססי מניות
1,131,544	32,042	1,099,502	499,579	25,177	7,121	302,205	265,420	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה						
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
853,037	837	852,200	384,176	(51,165)	265,619	253,570
30,780	769	30,011	30,011	-	-	-
(21,122)	-	(21,122)	-	(17,922)	(3,200)	-
9,658	769	8,889	30,011	(17,922)	(3,200)	-
(*) 13,580	(*) 13,580	-	-	-	-	-
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-
308	-	308	-	-	308	-
(*) 891,583	(*) 15,186	876,397	414,187	(69,087)	277,727	253,570

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

יתרה ליום 1 ביולי 2022

רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

רכישת חברה שאוחדה לראשונה תקבולים על חשבון מניות תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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	ישנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
							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
(*) 13,616	(*) 13,616	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
1,704	-	1,704	-	-	1,704	-	תשלומים מבוססי מניות
(*) 988,011	(*) 15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

163,700	30,780	17,859	105,406	72,771	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(168,958)	(31,665)	(20,495)	(111,291)	(61,988)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
40,000	-	9,673	20,000	9,673	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,704	308	124	1,487	558	תשלומים מבוססי מניות
548	(937)	1,047	(299)	7,014	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,313)	84	2,085	(2,570)	1,587	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(6,528)	-	-	(3,269)	(23,945)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
-	-	127	-	662	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	1,034	הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
11,027	4,653	7,915	7,998	18,246	פחת והפחתות
(125,520)	(27,557)	476	(87,944)	(47,159)	
(505)	(16)	(1,273)	(263)	(3,476)	מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

(18,063)	(15,565)	2,484	(14,365)	1,759	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(12,531)	(15,487)	2,974	(17,444)	(19,127)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(30,594)	(31,052)	5,458	(31,809)	(17,368)	
7,081	(27,845)	22,520	(14,610)	4,768	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(78,643)	(78,643)	-	(78,643)	(17,291)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ג'
-	-	(2,677)	-	(29,399)	פירעון יתרה לתשלום בגין רכישת פעילות
(46,364)	-	(316)	(70)	(5,204)	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,997	497	268	1,443	1,056	החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,297)	(13,971)	(36,099)	(17,765)	(52,681)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,919	6,183	4,410	10,015	16,370	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,093	-	(2,982)	50,854	(11,786)	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים, נטו
(8,052)	(4,048)	-	(8,031)	(36,428)	השקעה בנדליין להשקעה
(42,578)	(13,544)	(11,469)	(31,173)	(28,815)	השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך
(143,925)	(103,526)	(48,865)	(73,370)	(164,178)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	-	-	233,139	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(3,251)	(11)	(11)	(3,251)	(16,212)	פירעון אגרות חוב
-	-	-	-	38,513	הנפקת הון מניות
-	-	-	-	(39,991)	חלוקת דיבידנד
260,444	18,055	7,500	203,055	99,511	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(151,489)	(23,080)	(9,745)	(146,324)	(42,995)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,000	15,000	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	-	(542)	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
35,430	24,284	(8,841)	24,784	(487)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(3,827)	(964)	(1,865)	(2,239)	(5,492)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	(13,228)	תשלום לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
9,327	8,938	-	8,938	1,457	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,550	107	-	871	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,759)	(61)	-	(4,454)	-	החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
161,425	42,268	(12,962)	96,380	253,673	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
24,581	(89,103)	(39,307)	8,400	94,263	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(172)	(1,152)	104	(687)	1,204	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
53,383	151,351	212,462	53,383	77,792	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
77,792	61,096	173,259	61,096	173,259	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

13,839	5,404	11,607	10,212	25,644	ריבית ששולמה
-	-	1,636	-	2,102	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

-	-	14,000	-	14,000	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 6(9))
7,923	4,299	905	6,235	9,837	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
13,367	1,150	7,273	3,252	14,502	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:

(*) (87,338)	(*) (87,341)	-	(*) (87,341)	606	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
87,658	85,105	-	85,105	62,010	רכוש קבוע, נטו
24,537	25,812	-	25,812	-	נכסי זכות שימוש
54,101	54,101	-	54,101	-	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) 122,610	(*) 122,745	-	(*) 122,745	-	נכסים בלתי מוחשיים
(28,380)	(26,558)	-	(26,558)	-	התחייבויות בגין חכירה
(9,000)	(9,000)	-	(9,000)	(4,465)	הלוואת בעלים
(3,373)	(3,373)	-	(3,373)	-	הטבות לעובדים
(49,121)	(49,121)	-	(49,121)	(40,860)	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
(*) (19,435)	(*) (20,147)	-	(*) (20,147)	-	התחייבות מיסים נדחים
(*) (13,616)	(*) (13,580)	-	(*) (13,580)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
		-			
78,643	78,643	-	78,643	17,291	

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(ה).

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 בספטמבר 2023 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי 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 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשותם החמאס, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון.

נכון למועד זה, ניתן לראות כי למלחמה כבר יש השפעות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים רבים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך וגיוס מספר גדול של כוחות מילואים. כמו כן, קיים חשש כי הימשכות הלחימה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון או בחזיתות נוספות, יביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה, שינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים כגון שיעור הריבית והאינפלציה וכן לפגיעה בענפים רבים במשק.

השפעת המלחמה על תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל והנדל"ן המניב בגרמניה

נכון למועד זה, החברה מעריכה כי למלחמה לא צפויות להיות השפעות מהותיות לרעה על תחום פעילות זה. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של החברה בחו"ל, נכסים אלה ממשיכים להיות מושכרים כסדרם ושוכרי הנכסים כאמור עומדים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ואינם מושפעים מהמלחמה בישראל. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים, הרי שלאור הפריסה הגיאוגרפית הרחבה של נכסי דלק נכסים ברחבי הארץ, הכוללים גם פרויקטים ומתחמי תדלוק באזורי עימות בצפון ובדרום, דלק נכסים מעריכה כי יתכנו עיכובים בקידום השבחת הנכסים בחלק מהפרויקטים, בנוסף יתכנו קשיי גביה לא מהותיים מחלק מהשוכרים השונים בפרויקטים.

השפעת המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בעניין דלק ישראל, יצוין כי היא פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התדלוק שלה על רקע חיוניותה. עוד יצוין, כי בשבועות הראשונים של המלחמה, חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים הנמכרים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות מובהקת. בכלל זה, נראה כי בראיה שנתית כוללת, הפגיעה בדלק ישראל אינה צפויה להיות מהותית ביחס לתוצאות דלק ישראל, בכפוף להתפתחויות עתידיות ככול שיהיו. דלק ישראל עוקבת אחר מצב המלחמה מידי יום באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

השפעת המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיים, ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה

בתחילתה של המלחמה, התמודדה מפעל עם מחסור בעובדים, וזאת לאור גיוסי מילואים של חלק מעובדי מפעל וכן מחסור בפועלים שנבע, בין היתר, מסגירת המעבר של עובדים פלסטינאים מרצועת עזה לישראל. הנהלת מפעל התמודדה עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעל גם עם מצבת כוח אדם מצומצמת ביחס לתקופה שלפני המלחמה, ונכון למועד זה, למיטב ידיעתה של החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילותה של מפעל, ובכלל זה על נתוני הכספיים.

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-98%. 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 בנוזן 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.

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 בנוזן 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 צמודים 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 שנקחו 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 למדד. 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 שנקחו 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 6(1).

באור 1 - כללי (המשך)

ה. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)

השפעות שינוי 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 בספטמבר 2023, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 160 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים, המהווה כ-36% מסך האשראי של החברה למועד זה. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 172 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 94 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 בספטמבר 2023, הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-193 אלפי ש"ח. והלוואות בסך של כ- 624 מיליון ש"ח צמודות למדד. ביחס לדלק ישראל, עיקר הלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ועל כן צפויה להיות השפעה שלילית על עסקי דלק ישראל שלהערכת החברה אינה מהותית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיפים ד' ו- ה' להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 חלק 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 IAS 1-ב.

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.

ה. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022.

ההתאמה הינה בסעיף יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה, יתרת זכאים בגין תמורה מותנית ובסעיף נכסים בלתי מוחשיים וזאת על מנת לשקף את חלקם של מחזיקי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו בצירוף עסקים משנת 2022 ועל מנת לשקף את הערכת הנהלת החברה להתחייבות בגין תמורה מותנת שנכללה כחלק מעלות מצירוף העסקים משנת 2022.

השפעת ההתאמה האמורה על הדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 הינה גידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 14.5 מיליוני ש"ח, גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח וגידול בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 17.2 מיליוני ש"ח.

כמו כן, עדכנה החברה את אופן ההצגה במספרי השוואה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 של נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באותו צירוף עסקים מהצגה נטו ממסים נדחים להצגתם בערכם המלא כך שיתרת הנכסים הבלתי מוחשיים גדלה בסך של כ- 20.8 מיליוני ש"ח כנגד גידול באותו סכום של התחייבויות למיסים נדחים.

להתאמות אלו אין השפעה על הרווח הכולל ועל ההון המיוחס לבעלי מניות החברה. החברה, לאחר שבחנה את מהותיות הסכומים והשפעתם על הדוחות הכספיים, קבעה כי מדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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, בהונגריה וגרמניה 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 המאוחדים.
- 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, (בלתי מבוקר):	
297,946	(1,890,916)	1,818,036	60,340	16,558	22,622	271,306	הכנסות המגזר
49,156	(61,957)	25,344	72,365	3,383	(4,569)	14,590	רווחי (הפסדי) המגזר
(9,808)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(19,662)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,889)							הוצאות אחרות
61,988	-	19,872	35,805	3,769	2,384	158	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
79,785							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
66,645	(1,989,369)	1,936,000	41,035	15,278	7,891	55,810	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, (בלתי מבוקר):
11,877	(118,730)	25,200	92,240	11,176	(1,539)	3,530	הכנסות המגזר
(10,067)							רווחי (הפסדי) המגזר
(8,240)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
246							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
111,291	-	20,460	81,030	9,705	53	43	הכנסות אחרות
105,107							חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
							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 בספטמבר 2023, (בלתי מבוקר):
100,564	(665,984)	642,436	20,263	5,512	8,232	90,105	הכנסות המגזר
8,325	(22,719)	18,544	8,713	654	(489)	3,622	רווחי (הפסד) המגזר
(3,168)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(6,426)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(320)							הוצאות אחרות
20,495	-	14,676	3,562	977	1,227	53	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,906							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
			א ל פ י ש " ח			
59,539	(767,353)	749,600	13,443	5,328	2,711	55,810
5,407	(32,283)	6,000	26,215	3,340	(1,395)	3,530
(3,157)						
(4,288)						
216						
31,665	-	5,220	23,519	2,863	20	43
<u>29,843</u>						

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

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הכנסות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	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 בספטמבר 2023 הינו 4.0531 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 0.01032 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 - %	
7.996	10.021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
(0.97)	-	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
0.861	(4.356)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
(4.14)	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
6.62	-	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2022	2023	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
				אלפי ש"ח
1,122	1,316	1,206		השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
930,048	831,716	1,022,377		השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
931,170	833,032	1,023,583		
164,783	134,351	223,035		הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,095,953	967,383	1,246,618		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2022	2023	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
				אלפי ש"ח
680,804	680,804	931,170		יתרת פתיחה
100,465	54,171	5,204		השקעות במהלך התקופה
(2,009)	(1,443)	(1,056)		החזרי השקעה במהלך התקופה
(40,000)	(20,000)	(9,673)		דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
168,958	111,291	61,988		רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(1,034)		הפסד מירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	400	2,376		חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס הפרשי שער שנקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
22,952	7,809	34,608		יתרת סגירה
931,170	833,032	1,023,583		

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 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,267,000	1,824,000	1,835,000	1,813,000	39.6%	דלק ישראל (ראה ז' להלן)
874,620	39,220	1,428,260	180,121	38.69%	דלק נכסים (ראה ו' להלן)

ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,344,000	1,657,000	1,881,000	1,674,000	40%	דלק ישראל
663,370	81,218	1,336,574	27,347	40%	דלק נכסים

ליום 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

49,000	2,000	47,000	4,591,000	דלק ישראל
9,339	-	9,339	42,797	דלק נכסים

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

עסקאות משותפות

48,000	1,000	47,000	4,840,000	דלק ישראל
20,881	-	20,881	38,189	דלק נכסים

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 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
36,000	-	36,000	1,652,000	דלק ישראל
1,552	-	1,552	14,806	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
4,000	(8,000)	12,000	1,874,000	דלק ישראל
6,933	-	6,933	13,314	דלק נכסים
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.
- 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 ההחזקה 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.

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 בספטמבר				
2022		2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
שווי שוק (*)	ערך בספרים (**)	שווי שוק (*)		ערך בספרים (**)		
אלפי ש"ח						
56,109	55,965	56,247	38,949	55,866	39,014	אגרות חוב סדרה ב'
-	-	-	238,619	-	242,136	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 בספטמבר 2023 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ- 788 אלפי ש"ח מיתרתם בדוחות הכספיים המאוחדים (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן).

(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. קרן אגרות החוב והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.

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

- i. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של כ- 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים), שיתרתה 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) בצרוף 2.2%, כאשר שיעור הליבור ההונגרי מוגבל ל- 8.26% (נכון ליום 30 בספטמבר 2023 שיעור הליבור ההונגרי עמד של 15.71% וריבית ההלוואה בהתאם 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.

ביום 17 באוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם ובמסגרתה סוכם על הוספת פרויקטים נוספים לרבות פרויקטים של אגירה. משכך, הצדדים יפעלו להקמת 5 מתקנים נוספים למתקנים המקוריים בהסכם ולהקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף פוטנציאלי של עד 500 מגה וואט שעה. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הוקמה החברה המשותפת.

7. בהמשך לאמור בבאור 18(7) בדוחות השנתיים המאוחדים, בדבר הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ- 200 דונם. ביום 19 באפריל 2023 התקבל אישור התב"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 ההענקה נאמד בכ - 7,121 אלפי ש"ח בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקה)	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%

9. בהמשך לאמור בבאור 10(ג)(2)(3) בדוחות השנתיים המאוחדים, ביום 1 באוגוסט 2023 פקעה האופציה שהוענקה לאחד מבעלי המניות של מפעל לחיבת להב אנרגיה ירוקה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעל (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק והנפרע של מפעל). כאמור בביאור לעיל, אופציה זו קיבלה ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים כבר במועד הרכישה של מפעל תוך יצירת התחייבות של בעל המניות לתשלום בסך של 14 מיליון ש"ח (מחיר מימוש האופציה). בהתאם לכך, פקיעת האופציה קיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך ירידה של שיעור החזקה של להב אנרגיה ירוקה במפעל לשיעור של 65% וסילוק במקביל של ההתחייבות לשלם 14 מיליון ש"ח שהיתה כרוכה במימוש האופציה.

10. בהמשך לאמור בבאור 10(ג)(2)(2) בדוחות השנתיים המאוחדים, ביום 16 באוקטובר 2023 מימשה נוקד את תקופת האופציה הנוספת הקבועה בהסכם באופן חלקי. משכך, תקופת האופציה הוארכה באופן חלקי עד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 תהיה רשאית נוקד, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת האופציה באופן מלא, קרי עד ליום 22 באוקטובר 2024.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 409 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 22 מיליוני ש"ח וכ- 15 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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) לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים
43,296	40,064	153,460		מזומנים ושווי מזומנים
954	1,123	1,055		חייבים ויתרות חובה
44,250	41,187	154,515		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
1,636	1,636	1,659		מזומנים מוגבלים
1,376	1,366	1,312		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,191,576	1,099,203	1,422,215		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,323	4,382	4,145		נכסי זכות שימוש
1,165	1,194	1,045		רכוש קבוע
25	21	37		נכס מס נדחה
1,200,101	1,107,802	1,430,413		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,244,351	1,148,989	1,584,928		סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חוה זמיר
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 29 בנובמבר, 2023.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				התחייבויות שוטפות
18,875	18,875	18,500		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,212	16,201		חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	-	37,656		הלוואה לזמן קצר מאחר
4,133	2,857	4,758		זכאים ויתרות זכות
166	165	172		התחייבויות בגין חכירה
59,004	38,109	77,287		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
38,529	38,465	262,578		אגרות חוב
154,751	158,849	141,425		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	32,862	-		הלוואה לזמן ארוך מאחר
4,265	4,307	4,136		התחייבויות בגין חכירה
213,308	234,483	408,139		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
272,313	272,592	485,426		סה"כ התחייבויות
				הון
253,570	253,570	265,420		הון מניות
276,870	277,727	309,326		פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(30,132)	(69,087)	25,177		קרן תרגום של פעילות חוץ
471,731	414,187	499,579		יתרת רווח
972,039	876,397	1,099,502		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,244,351	1,148,989	1,584,928		סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 29 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
(13,508)	(3,157)	(3,168)	(10,067)	(9,808)	הוצאות הנהלה וכלליות
108	-	-	-	(1,034)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(13,400)	(3,157)	(3,168)	(10,067)	(10,842)	הפסד תפעולי
15,784	3,511	8,717	11,216	24,253	הכנסות מימון
(10,487)	(2,970)	(7,911)	(7,358)	(23,614)	הוצאות מימון
5,297	541	806	3,858	639	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(8,103)	(2,616)	(2,362)	(6,209)	(10,203)	הפסד לאחר מימון
170,137	32,649	19,136	110,748	78,007	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
162,034	30,033	16,774	104,539	67,804	רווח לפני מיסים על הכנסה
57	(22)	47	8	35	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
162,091	30,011	16,821	104,547	67,839	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):
33,867	(21,122)	6,148	(4,014)	57,682	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
195,958	8,889	22,969	100,533	125,521	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
162,091	30,011	16,821	104,547	67,839	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(170,137)	(32,649)	(19,136)	(110,748)	(78,007)	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
40,000	-	9,673	20,000	9,673	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
-	-	-	-	1,034	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
1,704	308	124	1,487	558	הפסד מירידה בשיעור החזקה בחברה מוחזקת
(57)	22	23	(8)	35	תשלומים מבוססי מניות
(14,855)	(1,666)	225	(7,979)	(8,778)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
386	98	101	286	298	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(140,667)	(33,887)	(8,990)	(96,962)	(75,187)	פחת והפחתות
156	(108)	254	(85)	165	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(68)	(1,050)	(5,871)	(2,080)	(758)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
88	(1,158)	(5,617)	(2,165)	(593)	
21,512	(5,034)	2,214	5,420	(7,941)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
(142,824)	(117,832)	(49,602)	(122,776)	(107,140)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
18,913	7,380	10,949	10,733	29,193	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	(312)	-	(312)	החזר הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	-	-	(4,888)	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
50,155	-	-	50,155	-	מתן הלוואות לאחרים
(606)	(206)	-	(594)	(53)	ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
(74,362)	(110,658)	(38,965)	(62,482)	(83,200)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
-	-	-	-	233,139	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
15,000	15,000	-	15,000	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	-	-	38,513	תמורה מהנפקת אגרות חוב
-	-	-	-	(39,991)	תקבולים על חשבון מניות
(348)	(86)	(86)	(261)	(259)	תמורה מהנפקת הון מניות ואופציות
(3,251)	(11)	(11)	(3,251)	(16,212)	חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	(542)	פרעון התחייבות בגין חכירה
3,546	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(466)	-	(27)	(716)	(27)	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
185,000	-	-	185,000	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות
(130,200)	(5,000)	(4,625)	(125,575)	(13,875)	החזר הלוואות לחברות מוחזקות
					קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
69,281	9,903	(4,749)	70,197	200,746	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
16,278	(105,789)	(41,500)	13,135	109,605	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(343)	(1,002)	44	(432)	559	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
27,361	146,855	194,916	27,361	43,296	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
43,296	40,064	153,460	40,064	153,460	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
9,611	3,365	8,147	7,166	14,965	ריבית ששולמה במזומן
-	-	1,636	-	2,102	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 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן "הדוחות המאוחדים")."

לעניין השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית, ראה באורים 1 (ג) 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 בספטמבר 2023.

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
101,305	100,593	140,800	2.9%
78,739	60,719	108,014	7%-9%
54,929	48,442	76,888	7%-12%
234,973	209,754	325,702	

הלוואות בש"ח:
להב אנרגיה ירוקה

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		שיעור אחזקה %
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
51,399	42,776	69,418	100%
70,079	57,966	108,086	100%
35,834	36,868	48,946	100%
157,312	137,610	226,450	

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

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
696,142	652,256	743,063	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
103,149	99,583	127,000	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
799,291	751,839	870,063	

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים 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 בספטמבר		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
120	296	476	מזומנים ושווי מזומנים
458	405	611	חייבים ויתרות חובה
578	701	1,087	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
3,586	1,570	4,061	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,359	17,280	20,029	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	113	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
44,104	41,057	63,831	סה"כ נכסים לא שוטפים
44,682	41,758	64,918	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		אלפי אירו	
	2022	2023		
				התחייבויות שוטפות
508	506	650		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
33	41	30		ספקים ונותני שירותים
113	107	141		זכאים ויתרות זכות
654	654	821		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
14,636	13,897	18,970		הלוואה מהחברה האם
126	27	460		הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,710	8,833	14,578		הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,638	1,474	2,648		התחייבויות מיסים נדחים
25,110	24,231	36,656		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
25,764	24,885	37,477		סה"כ התחייבויות
				הון
13	13	13		הון מניות
18,663	16,638	26,625		יתרת רווח
18,676	16,651	26,638		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
242	222	803		זכויות שאינן מקנות שליטה
18,918	16,873	27,441		סה"כ הון
44,682	41,758	64,918		סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

James Scanlon
Director

29 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו				
1,378	341	598	999	1,747	הכנסות
(297)	(46)	(111)	(232)	(269)	עלות ההכנסות
1,081	295	487	767	1,478	רווח גולמי
(70)	(20)	(28)	(53)	(155)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,833	-	-	914	5,805	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2	-	-	2	-	הכנסות אחרות
2,846	275	459	1,630	7,128	רווח מפעולות רגילות
262	75	142	166	395	הכנסות מימון
(1,475)	(395)	(577)	(1,078)	(1,726)	הוצאות מימון
(1,213)	(320)	(435)	(912)	(1,331)	הוצאות מימון, נטו
3,248	(157)	169	1,954	3,747	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
4,881	(202)	193	2,672	9,544	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(365)	(21)	(29)	(201)	(1,021)	מיסים על הכנסה
4,516	(223)	164	2,471	8,523	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
4,467	(226)	153	2,442	7,962	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
49	3	11	29	561	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,516	(223)	164	2,471	8,523	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

מיוחס לבעלים של החברה					
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות	
אלפי אירו					
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
18,918	242	18,676	18,663	13	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
8,523	561	7,962	7,962	-	רווח נקי וכולל לתקופה
27,441	803	26,638	26,625	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
14,402	193	14,209	14,196	13	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
2,471	29	2,442	2,442	-	רווח נקי וכולל לתקופה
16,873	222	16,651	16,638	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
27,277	792	26,485	26,472	13	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
164	11	153	153	-	רווח נקי וכולל לתקופה
27,441	803	26,638	26,625	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
17,096	219	16,877	16,864	13	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
(223)	3	(226)	(226)	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
16,873	222	16,651	16,638	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
14,402	193	14,209	14,196	13	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
4,516	49	4,467	4,467	-	רווח נקי וכולל לשנה
18,918	242	18,676	18,663	13	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

4,516	(223)	164	2,471	8,523
(3,248)	157	(169)	(1,954)	(3,747)
365	21	29	201	1,021
1,016	258	320	710	988
(1,834)	-	-	(916)	(6,429)
(3,701)	436	180	(1,959)	(8,167)
(5)	-	-	(5)	(11)
(4)	21	(12)	28	26
20	65	13	47	(42)
16	86	1	75	(16)
826	299	345	582	329

רווח (הפסד) נקי לתקופה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
מיסים על ההכנסה
הוצאות מימון אחרות, נטו
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(1,036)	-	-	-	(9,264)
92	30	10	70	75
(2,411)	(2,411)	(565)	(2,411)	(1,125)
536	218	134	386	687
(2,819)	(2,163)	(421)	(1,955)	(9,627)

השקעה בנדל"ן להשקעה

החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(715)	-	(42)	(715)	(892)
2,735	2,275	570	2,275	4,204
(1,144)	(64)	-	(1,144)	-
104	-	-	-	332
-	-	-	-	6,500
(491)	(125)	(161)	(371)	(490)
489	2,086	367	45	9,654

פירעון הלוואות לחברת האם

קבלת הלוואות מחברת האם

פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו				
(1,504)	222	291	(1,328)	356	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
1,624	74	185	1,624	120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
120	296	476	296	476	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
210	52	111	158	323	ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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. 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 שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

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

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי 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 חברה כלולה מהותית שדוחותיה הכספיים אינם מצורפים לדוחות החברה

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
אלפי אירו					
					ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
25,671	2,313	38,083	8,025	75%	(* Around town)
					ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
23,510	2,778	31,909	6,256	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
5,100	5,100	2,263	(* Around town)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
496	496	1,123	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
491	491	727	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
(1,294)	(1,294)	329	(* 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 בספטמבר 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 618 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 כ- 624 אלפי אירו וכ- 618 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 928 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 כ- 921 אלפי אירו וכ- 933 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 2,039 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 כ- 2,021 אלפי אירו כ- 2,193 אלפי אירו בהתאמה).
- (4) ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 476 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 בספטמבר 2022 כ- 20 אלפי אירו וכ- 20 אלפי אירו בהתאמה).

באור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

היקף הסקירה

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,064	1,011	1,135	מזומנים ושווי מזומנים
329	350	303	חייבים ויתרות חובה
1,393	1,361	1,438	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
429	441	393	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,614	26,614	26,614	נדל"ן להשקעה
27,043	27,055	27,007	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,436	28,416	28,445	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
372	372	400	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
51	53	53	ספקים ונותני שירותים
30	30	21	זכאים ויתרות זכות
453	455	474	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,711	13,780	14,563	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,342	8,233	7,659	הלוואה מבעלי מניות
1,276	1,245	1,354	התחייבויות מיסים נדחים
23,329	23,258	23,576	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
23,782	23,713	24,050	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,642	4,691	4,383	יתרת רווח
4,654	4,703	4,395	סה"כ הון
28,436	28,416	28,445	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

James Scanlon
Director

29 בנובמבר, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,344	327	372	1,016	1,026	הכנסות
(117)	(27)	(26)	(88)	(90)	עלות הכנסות
1,227	300	346	928	936	רווח גולמי
(74)	(12)	(26)	(45)	(66)	הוצאות הנהלה וכלליות
473	-	-	473	-	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
4	-	-	-	-	הכנסות אחרות
1,630	288	320	1,356	870	רווח מפעולות רגילות
(1,021)	(254)	(358)	(729)	(1,046)	הוצאות מימון
609	34	(38)	627	(176)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(142)	-	(17)	(111)	(83)	מיסים על הכנסה
467	34	(55)	516	(259)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(259)	(259)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,395</u>	<u>4,383</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
516	516	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,703</u>	<u>4,691</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4,450	4,438	12	יתרה ליום 1 ביולי 2023
(55)	(55)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,395</u>	<u>4,383</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
4,669	4,657	12	יתרה ליום 1 ביולי 2022
34	34	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>4,703</u>	<u>4,691</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
4,187	4,175	12	יתרה ליום 1 בינואר 2022
467	467	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,654</u>	<u>4,642</u>	<u>12</u>	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2022	2023	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
	אלפי אירו					
	467	34	(55)	516	(259)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	(473)	-	-	(473)	-	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
	142	-	17	111	83	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	96	24	-	72	48	מיסים על הכנסה
	463	123	99	354	317	הוצאות מימון אחרות ריבית לבעלי מניות
	228	147	116	64	448	
	(5)	-	(2)	(5)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
	(7)	38	-	(5)	(7)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
	86	26	20	53	62	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות שינוי בחייבים ויתרות חובה
	79	64	20	48	55	
	769	245	79	623	239	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
						תזרימי מזומנים לפעילות מימון
	(200)	(200)	-	(200)	(1,000)	פרעון הלוואות לבעלי מניות
	-	-	-	-	1,025	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(372)	(93)	(100)	(279)	(193)	החזר הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(572)	(293)	(100)	(479)	(168)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
	197	(48)	(21)	144	71	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	867	1,059	1,156	867	1,064	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	1,064	1,011	1,135	1,011	1,135	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
						מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
	465	110	258	307	685	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 נכס 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. 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 בספטמבר 2023, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 14,963 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 בספטמבר, 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
14-17	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

20 בנובמבר, 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 20 בנובמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש”ח		
106	86	115
1,403	1,329	1,412
68	104	71
13	12	8
22	12	18
183	131	189
1,795	1,674	1,813
34	37	29
1,306	1,318	1,301
15	15	15
24	22	24
435	445	428
9	15	9
3	5	2
26	24	27
1,852	1,881	1,835
3,647	3,555	3,648

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 בספטמבר		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
693	493	717	אשראי מתאגידים בנקאיים
606	661	606	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2	2	-	מסים לשלם
176	167	180	חלויות שוטפות בגין חכירה
360	334	321	זכאים ויתרות זכות
<u>1,837</u>	<u>1,657</u>	<u>1,824</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,170	1,198	1,170	התחייבויות בגין חכירה
111	128	76	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19	9	13	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	2	1	מסים נדחים
<u>1,308</u>	<u>1,344</u>	<u>1,267</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
216	216	220	פרמיה על מניות
29	80	76	יתרת רווח
-	-	2	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
40	41	42	קרנות הון אחרות
<u>501</u>	<u>553</u>	<u>556</u>	
1	1	1	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
			<u>סה"כ הון</u>
<u>502</u>	<u>554</u>	<u>557</u>	
<u>3,647</u>	<u>3,555</u>	<u>3,648</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 בנובמבר, 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-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מליוני ש"ח					
6,488	1,874	1,652	4,840	4,591	הכנסות ממכירות
5,713	1,688	1,419	4,259	3,980	עלות המכירות
775	186	233	581	611	רווח גולמי
553	142	150	410	424	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
76	20	25	56	75	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
12	(1)	-	3	1	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
133	25	58	112	111	רווח תפעולי
17	5	10	19	16	הכנסות מימון
89	15	21	68	63	הוצאות מימון
61	15	47	63	64	רווח לפני מסים על ההכנסה
15	3	11	16	17	מסים על ההכנסה
46	12	36	47	47	רווח נקי
מיוחס ל:					
46	12	36	47	47	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46	12	36	47	47	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
	ביום		ביום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש”ח				
46	12	36	47	47	רווח נקי רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
-	(8)	-	1	2	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	(8)	-	1	2	סה”כ רווח (הפסד) כולל אחר
46	4	36	48	49	סה”כ רווח כולל מיוחס ל:
46	4	36	48	49	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46	4	36	48	49	

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			
216	1	501	40	-	29	216	216
							יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
-	-	47	-	-	47	-	-
							רווח נקי
-	-	2	2	-	-	-	-
							רווח כולל אחר
-	-	49	2	-	47	-	-
							סה"כ רווח כולל
-	-	4	-	4	-	-	-
							עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	2	-	(2)	-	4	-
							הנפקת מניות
216	1	556	42	2	76	220	216
							יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
				בלתי מבוקר מליוני ש"ח			
216	1	555	40	83	216	216	216
							יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
-	-	47	-	47	-	-	-
							רווח נקי
-	-	1	1	-	-	-	-
							רווח כולל אחר
-	-	48	1	47	-	-	-
							סה"כ רווח כולל
-	-	(50)	-	(50)	-	-	-
							דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
216	1	553	41	80	216	216	216
							יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

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	40	1	42	1	520
-	-	36	-	-	-	36
-	-	-	1	-	-	1
216	220	76	2	42	1	557

יתרה ליום 1 ביולי, 2023

רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר						
מליוני ש"ח						
216	216	83	40	555	1	556
-	-	46	-	46	-	46
-	-	(100)	-	(100)	-	(100)
216	216	29	40	501	1	502

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
 רווח כולל
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש”ח				
46	12	36	47	47	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי (הפסד)
22	(3)	(79)	66	204	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
68	9	(43)	113	251	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(98)	(26)	(13)	(85)	(51)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> רכישת נכסים קבועים
-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)
(12)	(1)	-	(12)	-	השקעה בחברות כלולות
(12)	-	(3)	(4)	(9)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
15	2	1	5	6	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(107)	(25)	(15)	(96)	(54)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	-	-	2	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> הנפקת הון מניות
(100)	-	-	(50)	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(220)	(56)	(59)	(164)	(178)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(56)	(8)	(15)	(41)	(50)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
464	99	169	267	38	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
88	35	95	12	(188)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
49	19	37	29	9	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
57	67	78	57	106	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u> <u>התקופה</u>
106	86	115	86	115	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</u> <u>התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש”ח			

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
				התאמות לסעיפי רווח או הפסד: פחת והפחתות
270	66	68	202	205
-	-	1	-	4
(2)	-	-	-	-
15	-	-	-	-
-	1	1	1	-
37	3	12	26	35
-	2	(3)	1	(3)
2	-	-	-	-
(6)	(3)	-	8	(1)
316	69	79	238	240
				שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(378)	57	(194)	(302)	(7)
(34)	7	23	(71)	8
(36)	(8)	(33)	16	(6)
186	(64)	76	242	5
(32)	(64)	(30)	(57)	(36)
(294)	(72)	(158)	(172)	(36)
22	(3)	(79)	66	204

(* כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				

					(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
					ריבית
58	4	9	8	25	מסים על ההכנסה
37	-	-	13	11	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
					ריבית
2	1	2	1	4	
					(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
					(ד) פעילות מהותית שלא במזומן
14	10	2	10	2	רכישת נכסים קבועים באשראי
3	-	-	-	-	תמורה נדחית
208	19	7	170	82	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2023 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-11 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשות חמאס, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון. נכון למועד אישור הדוח הכספי, ניתן לראות כי למלחמה כבר יש השפעות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים רבים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך וגיוס מספר חסר תקדים של כוחות מילואים. כמו כן, קיים חשש כי הימשכות הלחימה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון או בחזיתות נוספות, יביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה, שינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים כגון שיעור הריבית והאינפלציה וכן לפגיעה בענפים רבים במשק ובניהם ענף האנרגיה והדלקים המהווה במרביתו מפעל חיוני. בעניין זה יצויין כי האוכלוסייה המועסקת בחברה הינה אוכלוסייה מעורבת אשר בנסיבות המלחמה מייצרת מעת לעת אירועים על רקע לאומני לרבות התבטאויות תומכות טרור. בעניין זה החברה פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התדלוק שלה על רקע חיוניותה.

בשבועות הראשונים של הלחימה חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך בתקופה האחרונה ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות ונראה כי בראיה שנתית כוללת הפגיעה אינה צפויה להיות מהותית ביחס לתוצאות החברה וזאת בכפוף להתפתחויות עתידיות ככול ויהיו, החברה עוקבת אחר השפעות המלחמה מידי יום באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואת השפעתה על הכלכלה הישראלית בכללותה, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותיה העתידית של החברה ותוצאותיה אינה ידועה.

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:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ההכנסה (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").

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 ההשפעה 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 מאוחדים של החברה.

א. בהמשך לאמור בבאור 27(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 מבטלות 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.

ההוצאה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל בגין תוכנית אופציות זו מסתכמת בכ-1,960 אלפי ש"ח ו-843 אלפי ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים המסתיימות ביום 30 בספטמבר, 2023, בהתאמה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 11' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר השקעת החברה בחברת זאפה בע"מ (זאפה הישנה), בחודש ספטמבר, 2023 נחתם הסכם למכירת פעילות זאפה הישנה לזאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה החדשה") (חברה שהוקמה לצורך עסקת מכירת הפעילות ואשר הייתה ללא כל פעילות לפני ביצוע העסקה כאמור), לבין זאפה הישנה וחברות הבת שלה ("חברות הבת") ומר גולן עינת (בעל השליטה בזאפה הישנה) ("גולן"), אשר עיקריו כדלקמן ("הסכם מכירת הפעילות" ו-"עסקת מכירת הפעילות", לפי העניין):

הונה המונפק והנפרע של זאפה החדשה, יוחזק כדלקמן: סי. טי. אס. אוונטיס ישראל בע"מ ("איוונטיס"), תחזיק ב-51% מהונה המונפק של זאפה; החברה תחזיק בשיעור של 23.3% מהונה המונפק של זאפה כאשר 6.7% נוספים מוחזקים אצל הנאמן ויועברו לחברה ככל שינתן אישור הממונה על התחרות לעיסקה; זאפה הישנה תחזיק ב-19% מהונה המונפק של זאפה החדשה.

לאחר תאריך המאזן, הפעילה החברה את האופציה למכירת מניותיה (PUT) בזאפה הישנה וקיבלה בגינם סך של 8 מיליוני ש"ח. סך של 4 מיליוני ש"ח נוספים כתוצאה ממימוש האופציה צפויים להגיע במהלך ברבעון הרביעי של שנת 2023.

כמו כן, לאחר תאריך המאזן, הזרימה החברה לזאפה החדשה סך של 8 מיליון ש"ח, כהלוואת בעלים.

בנוסף, היות שבמועד השלמת עסקת המיזוג, היו מספר תנאים מתלים שטרם התקיימו (בעיקר מספר נכסים שטרם ניתן היה להעבירם), הוחלט כי במועד השלמת התנאים המתלים כאמור (אשר למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיימו במלואם), החברה תזרים לזאפה החדשה סך נוסף של 4 מיליון ש"ח כהלוואת בעלים.

בנוסף חתמו איוונטיס, החברה וזאפה הישנה על הסכם בעלי מניות, אשר הסדיר את מערכת היחסים של בעלי המניות בזאפה החדשה.

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

כמו כן החברה ואיוונטיס חתמו על הסכם שליטה משותפת בזאפה החדשה, אשר עיקריו כדלקמן: לחברה ניתנה אופציית רכש (Call Option), לרכישת מניות בשיעור של 10.5% מהחזקות איוונטיס (בכפוף לאישור הממונה על התחרות), באופן שבו ככל שהחברה תממש את האופציה (וככל שהממונה על התחרות יאשר הן את המימוש כאמור והן את גידול החזקותיה של החברה ל-30% כאמור לעיל), כל אחת מבין החברה ואיוונטיס תחזיק ב-40.5% מהונה המונפק של זאפה החדשה ("האופציה"). האופציה ניתנת למימוש למשך תקופה בת 30 חודשים ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות (כהגדרת מונח זה לעיל) ("תקופת האופציה").

בתמורה למימוש האופציה וככל שהחברה תחליט לממשה, תשלם החברה לאיוונטיס סך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית בשיעור שנתי נומינלי של 8%, אשר תתחיל להיצבר בחלוף חודש אחד ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות.

בנוסף לתמורת המניות החברה תקבל את הסבתה של הלוואת הבעלים בסך 5 מיליון ש"ח אשר איוונטיס נתנה לזאפה החדשה כהלוואת בעלים.

ככל שיינתן אישור הממונה על התחרות, דירקטוריון זאפה החדשה ימנה 2 דירקטורים מטעם החברה, 2 דירקטורים מטעם איוונטיס ודירקטור אחד מטעם גולן. עד לקבלת החלטת הממונה על התחרות ועל אף האמור, דירקטוריון זאפה החדשה ימנה רק דירקטור אחד מטעם החברה, אך כל החלטה בדירקטוריון זאפה החדשה תחייב בזמן זה את הסכמת אותו דירקטור.

באסיפה הכללית של זאפה החדשה, יפעלו החברה ואיוונטיס על מנת להצביע במשותף ובאותו האופן. על אף האמור לעיל, ככל שהאופציה לא תמומש על ידי החברה במהלך 18 החודשים הראשונים של תקופת האופציה, ועד למועד המוקדם מבין מימוש האופציה או סיום תקופת האופציה, כל צד יהיה רשאי להצביע באופן עצמאי ביחד לנושאים הבאים: (א) אישור התקציב השנתי של זאפה החדשה, כל עוד אין גידול של 125% או יותר ברכיבי ה-PEX ו/או OOE של התקציב כאמור ביחס לתקציבי השנים הקודמות; (ב) מינוי מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בזאפה החדשה ועדכון תנאי העסקתם.

ליום 30 בספטמבר הסתכמה יתרת ההשקעה בזאפה הישנה בסך של כ-12 מיליון ש"ח. להשלמת העסקה לא צפויה להיות השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

ג. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 באוקטובר, 2023 רכשה החברה 375 מניות המהוות 25% מכלל הון המניות הנפרע בחברת מובילי גוש דן בע"מ. (חברה בכינוס נכסים). המניות נרכשו בהתמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים בתיק הוצאה לפועל אשר נפתח כנגד החברה. תמורת המניות הסתכמה ב-5 מיליון ש"ח אשר שולמו לנאמן החברה. חברת מובילי גוש דן בע"מ הינה בעלת זכויות החכירה עד לשנת 2061 בקרקע בעיר אזור, עליה בנויה תחנת דלק ועסקים נוספים החברה שוכרת מחברת מובילי גוש דן בע"מ את התחנה.

כאמור בבאור 23ב' 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 23ב'(13) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תביעה אשר עסקה בזיהום קרקע שמקורו בתחנת דלק של החברה בסמוך לתוואי הרכבת הקלה. 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 23ב'(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה בטענה כי החברה הפרה את חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות כאשר לא הנגישה ו/או לא הנגישה באופן מלא, את תחנות הדלק שבבעלותה. 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, בפיקוח הדירקטוריון של חברת להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 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 בספטמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים :

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חוה זמיר טואף, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – "הדוחות");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

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

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

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