



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("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 2023 שפרסמה החברה ביום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא 028048-01-2024) ("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 הקבוצה, קרי החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בתחומי הפעילות העיקריים הבאים:

1.1.1 נדל"ן להשקעה – פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת באמצעות החזקות בתאגידים בשליטת החברה בשני אזורי פעילות מרכזיים: מערב אירופה וישראל ("קבוצת הנדל"ן"). פעילות קבוצת הנדל"ן במערב אירופה הינה בעיקרה השקעה בנכסים מניבים בגרמניה באמצעות חברות ו/או שותפויות מקומיות וייעודיות.

פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל, מתבצעת באמצעות חברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), הפועלת בתחום הייזום 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 1.2.3.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים ביחס לתחום הנדל"ן להשקעה וקבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.2 אנרגיה ירוקה מתחדשת – נכון לתקופת הדוח, הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), חברה בבעלות מלאה של החברה, אשר לה החזקה בתאגידים הרשומים בישראל ובחו"ל ("קבוצת האנרגיה").

לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות השלמת עסקת רכישת מניות ושליטה משותפת בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ, ראו סעיף 1.2.15 להלן.

1.1.3 **תחום איסוף האשפה** – ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת") והחל ממועד זה פועלת החברה, באמצעות להב אנרג'יה, בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.4 **תחום מוצרי הדלק בישראל** – הקבוצה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), הפעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת, בין היתר, במכירה ואספקה של דלקים במתחמי תדלוק ומסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק; מכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "מנטה ג'ו"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו"; 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 **חרבות ברזל**

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתוחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, במהלך חודש פברואר 2024 הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", תוך ציון עלייה בסיכונים הביטחוניים והיציבות הפוליטית הנובעים בין היתר עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בחודש מאי 2024 אישרה את הדירוג והתחזית. בתחילת חודש אפריל 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Rating הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ ועל עדכון תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" ובתחילת חודש אוגוסט 2024 הודיעה על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A+ לרמה של A והותירה את

תחזית אופק הדירוג על "שלילית". כמו כן, באפריל 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג AA- ל דירוג A+ והותירה את תחזית דירוג על "שלילית".

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

נכון למועד זה, החברה צופה כי למלחמה לא תהיה השפעה מהותית 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.

גם באשר לדלק נכסים, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות. עם זאת, לאור המלחמה, בחלק מנכסי דלק נכסים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה חלו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות.

השפעה המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ותוצאותיה הכספיים ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה למעט פגיעה נקודתית וזניחה בהשפעתה על מתקן בדרום. כמו כן, חלק ממתקני להב אנרגיה ממוקמים באזורים אליהם הגישה עלולה להיות מוגבלת בשל המצב הביטחוני, ובהתאם מושפעת יכולתה לתחזק מתקנים אלה כראוי (וזאת כמובן בתלות בהיקף וחומרת המצב הביטחוני, מעת לעת).

השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה

בתחילתה של המלחמה, התמודדה מפעת עם מחסור בעובדים, וזאת נוכח 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 נתונה הכספיים.

השפעה המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בעניין דלק ישראל, השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחומים הבאים: צמצום הפעילות במשק, הגבלות תנועה באזורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי אנשים מביתם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים.

למעט מקרים נקודתיים בימים הראשונים למלחמה, מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והפורמטים של חנויות המכר הקמעונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה הצפוי והתרחבותה לגזרות נוספות וככל שהלחימה תמשך, ותתרחב בצפון הארץ ו/או זירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף השפעה העתידית של המלחמה על פעילותה של הקבוצה.

1.2.2 עליית האינפלציה ועליית הריבית

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

1.2.3 אגרות החוב של החברה

הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

ביום 24.1.2024 השלימה החברה הנפקת 117,113,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ("אגרות חוב (סדרה ג')") בתמורה לסך כולל של 120,800,000 ש"ח. ההנפקה נעשתה בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 23.1.2024 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2024 (מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ג') לראשונה).

בהתאם, תנאי אגרות החוב שהונפקו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח רבעוני זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 352,113,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף, שפרסמה החברה ביום 23.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-007954).

לפרטים נוספים אודות הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') מיום 1.2.2023 ראו סעיף 1.4.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

ביום 31.1.2024 ביצעה החברה פדיון חלקי של 16,201,250 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ("אגרות החוב (סדרה ב')"), כך שלאחר הפדיון כאמור ונכון למועד דוח זה, היתרה שבמחזור הינה 22,681,750 אגרות חוב (סדרה ב').

1.2.4 מזכר הבנות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ ("סאנפלאואר")

ביום 21.1.2024 דיווחה החברה על חתימת מזכר הבנות לא מחייב בין החברה ולהב אנרגיה שמטרתו בחינת אפשרות מיוזג בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר (מספר אסמכתא: 2024-01-006814).

ביום 15.5.2024 לאחר שהסתיימה תקופת הבלעדיות לשם בחינת המהלך כאמור, הודיעה החברה כי הוחלט על ידי הצדדים שלא להאריכה פעם נוספת (לאחר שהוארכה ביום 31.3.2024), ולסיים את המשא ומתן בין הצדדים ללא חתימת הסכם מחייב (מספר אסמכתא: 2024-01-049818).

1.2.5 בחינת עסקת שיתוף פעולה בלהב אנרגיה

בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 21.1.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-006820) בגין עסקאות ומשאים ומתנים שניהלה החברה נכון למועד הדיווח, החברה מבקשת לעדכן, ביחס לבחינה המתוארת בסעיף 2.2 לדוח האמור בדבר בחינת שיתוף פעולה עם צד שלישי, אשר יכלול שימוש בקרקעות של הצד השלישי ובקרקעות המעובדות שלו לצורך הקמת פרויקטים פוטו-וולטאים ומתקני אגירת חשמל, כי בשלב זה המגעים מצויים בשלבים ראשוניים של בדיקות.

1.2.6 בחינת עסקת רכישה על ידי מפעת

ביום 21.1.2024, דיווחה החברה כי מפעת בוחנת עסקת לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום מתן שירותי איסוף וסילוק אשפה וטיאוט רחובות לרשויות ועירויות שונות בישראל, וכן עסקת לרכישת מטמנה. יובהר כי מדובר בבחינה ראשונית, ונכון למועד הדיווח, אף שהבחינה עדיין נמשכת כאמור, אין וודאות כי תתגבש לכדי הסכם מחייב.

1.2.7 חתימת מסמך הבנות למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה בישראל בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ו- 500 מגה וואט שעת אגירה

בהמשך לאמור בסעיף 1.4.8 לפרק א' בדוח התקופתי בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י, לפיו ישתפו הצדדים פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעה אגירה, ביום 10.3.2024 נחתם מסמך הבנות בין להב אנרגיה ופריים אנרג'י לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה: "הבנק"), לפיו ישמש הבנק מארגן אשראי ומלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים והכל בהתאם לתנאי הסכם מימון מפורט ומחייב. נכון למועד דוח זה, הסכם סופי ומחייב כאמור טרם נחתם והצדדים מקיימים משא ומתן בניהם בקשר עם נוסחו. לפרטים נוספים, לרבות בקשר לתנאים לחתימה על הסכם מפורט ומחייב כאמור, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 11.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-020914).

1.2.8 עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים בגרמניה

ביום 3.3.2024, הודיעה החברה על השלמת שתי עסקאות לרכישת 15 נכסים במיקומים שונים בגרמניה, מכוח הסכמים מחייבים עליהם הודיעה החברה ביום 2.7.2023.

הנכסים נרכשו על ידי חברות בנות ייעודיות זרות המוחזקות (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה. בעסקה הראשונה, שניים מהנכסים נרכשו בתמורה לסך כולל של כ- 9.7 מיליון אירו, מתוכם כ- 5.8 מיליון אירו ניטלו כהלוואה מהמוכר. בעסקה השנייה, נרכשו 13 נכסים בתמורה לסך כולל של כ- 27.8 מיליון אירו, מתוכם 21 מיליון אירו, מומנו על ידי הלוואות מבנקים מקומיים. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס': 2023-01-073041 ו- 2024-01-018478, בהתאמה).

ביום 1.5.2024 הודיעה החברה על השלמת עסקה נוספת במסגרתה חברת בת ייעודית זרה אחרת, המוחזקת אף היא בשיעור (בעקיפין) של 75% על ידי החברה, רכשה את מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר ברלין, גרמניה המושכר לרשת "OBI". הנכס נרכש בתמורה לסך של כ- 21.9 מיליון אירו, מתוכם כ- 16 מיליון אירו מומנו על ידי הלוואה מבנק מקומי. העסקה הושלמה מכוח הסכם מחייב עליו הודיע החברה ביום 17.12.2023. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס' 2023-01-136497 ו- 2024-01-046491, בהתאמה).

1.2.9 במסגרת פעילותה העסקית השוטפת של קבוצת הנדל"ן, חברות הבת הזרות של החברה מקיימות מגעים ותהליכים שוטפים לאיתור הזדמנויות ובקשר עם רכישה או מכירה של נכסי נדל"ן מניב. בהתאם, במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסומו, מתקיימים מספר תהליכים בשלבי התקדמות שונים בקשר עם עסקאות כאמור. לפרטים ראו סעיף 1.8.6 להלן.

1.2.10 חלוקת דיבידנד

ביום 28.3.2024, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 38 מיליון ש"ח, כאשר סכום הדיבידנד לנייר ערך אחד עמד על סך של 0.1526931 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 28.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-028060).

1.2.11 שינויים בהנהלת החברה

ביום 28.3.2024 הודיעה מנכ"ל החברה, הגב' חוה זמיר טואף, על התפטרותה מכהונתה כמנכ"ל החברה בחלוף 14 שנים ממועד תחילת כהונתה (מספר אסמכתא: 2024-01-028063).

בהמשך להודעתה של הגב' זמיר טואף כאמור, ביום 1.4.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר הלל (איליק) רוזינסקי כמנכ"ל החברה וזאת ממועד עזיבתה של הגב' זמיר טואף (מספר אסמכתא: 2024-01-037107).

הפסקת כהונתה של הגב' זמיר טואף בפועל ותחילת כהונתו של מר' רוזינסקי כמנכ"ל החברה חלף הגב' זמיר טואף (ובמקביל, סיום כהונתו כסגן יו"ר פעיל של החברה), נכנסו לתוקף עם אישור תנאי כהונתו של מר' רוזינסקי כמנכ"ל

החדש, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כמפורט בסעיף 1.2.12 להלן.

1.2.12 אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 16.5.2024 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, שעל סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי הפרישה למנכ"ל החברה הפורשת, גב' חוה זמיר טואף, אישור תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי כמנכ"ל החברה החדש, ואישור עדכון תנאי כהונתו של מר אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה. האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת כונסה על פי זימון שפרסמה החברה לראשונה ביום 10.4.2024, כפי שתוקן ביום 9.5.2024 (מספרי אסמכתאות 2024-01-041367 ו- 2024-01-048651, בהתאמה). כל ההחלטות שהיו על סדר יומה כאמור אושרו בידי האסיפה הכללית (מספר אסמכתא: 2024-01-050796).

1.2.13 הגשת הצעה לרכישת מניות חברת דואר ישראל על ידי דלק ישראל

ביום 16.5.2024 הגישה דלק ישראל בשיתוף עם חברת רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ("רמי לוי") הצעה לרכישת מלוא מניות דואר ישראל בע"מ, בחלקים שווים, וזאת במסגרת הליך מכירת מניות דואר ישראל שפרסמה רשות החברות הממשלתיות. לאחר סיום בחינת ההצעות ביום 19.5.2024, הודיעה רשות החברות הממשלתיות כי נבחרה הצעה אחרת, בסכום הגבוה מההצעה שהוגשה על ידי דלק ישראל ורמי לוי כאמור. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס': 2024-01-050817 ו- 2024-01-051492, בהתאמה).

1.2.14 הסכם מחייב למכירת נכסי נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 18.6.2024, התקשרה חברה בת זרה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") בהסכם מחייב למכירת נכס נדל"ן מניב בעיר ברדנבורג, גרמניה ("הסכם המכירה") ו- ("הנכס") בהתאמה. בהתאם להסכם המכירה, הנכס יימכר בתמורה לסך של 4,200 אלפי אירו ובנוסף, חברת הבת הזרה תהיה זכאית לקבלת מלוא שכר הדירה המשולם על ידי השוכר של הנכס, בגין השכרתו עד ליום 31.12.2024 (שכר הדירה השנתי הוא בסכום של 247 אלפי אירו). השלמת המכירה כפופה למספר תנאים מתלים, שלהערכת החברה הינם פרוצדוראליים בעיקרם. הנכס נרכש ביולי 2022 בתמורה ל- 3,263 אלפי אירו (כולל הוצאות עסקה), מתוכם כ- 1,633 אלפי אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי וכ- 1,300 אלפי אירו בהלוואת בעלים.

1.2.15 הקמת חברת להב תשתיות ורכישת מניות ושליטה משותפת בפריים אנרג'י

פי.אי בע"מ

ביום 24.6.2024 הודיעה החברה על הקמת חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה ("להב תשתיות"), וזאת מתוך כוונה לרכז תחת להב תשתיות, את פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ואת תחום איסוף האשפה ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום. כל זאת, במסגרת שינוי ארגוני אפשרי הנבחן על ידי החברה (בליווי יועציה המקצועיים).

מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה, באמצעות להב תשתיות, רכשה מניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("פריים"), ובשיעור מצטבר של כ- 30.74% מהון מניות פריים המונפק, כמפורט להלן:

1. ביום 23.6.2024 הושלמו שתי עסקאות נפרדות במסגרתן להב תשתיות רכשה מניות פריים, בשיעור כולל של כ- 12.5% מהון מניות פריים המונפק ובתמורה לסך כולל של כ- 17.07 מיליון ש"ח¹. (1) בעסקה הראשונה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 6.48% ממניות פריים המונפקות, מידי שותפות מניות ישראל - עמיתי הפניקס (ש.ר) לפי שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.4045 ש"ח (בכפוף למנגנון התאמת מחיר)². בעסקה השנייה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 6.01% ממניות פריים המונפקות, מידי סינרג'י סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ, לפי שווי חברה לפריים של כ- 139 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.7094 ש"ח.

2. ביום 14.7.2024 הושלמה עסקה במסגרתה להב תשתיות רכשה ממר ירון קיקוז, בעל השליטה בפריים ("קיקוז"), מניות פריים בשיעור המהווה כ- 17.5% מהונה המונפק של פריים, במחיר למניה של 5.0821 ש"ח ובתמורה כוללת של כ- 26.25 מיליון ש"ח, המשקפים שווי חברה לפריים של 150 מיליון ש"ח ("עסקת קיקוז").

כמו כן, במועד השלמת עסקת קיקוז נכנס לתוקפו הסכם שליטה משותפת בין להב תשתיות לבין קיקוז ("הסכם השליטה המשותפת בפריים"), כאמור בס"ק 4 להלן.

¹ כולל תמורה נוספת בסך כ- 300 אלפי ש"ח בגין מנגנון התאמת תמורה שנקבעה בעסקה הראשונה הנ"ל, אשר שולמה עם השלמת העסקה נשוא סעיף 1.2.15 (2) לעיל.
² ראו לעיל.

3. ביום 31.7.2024, השלימה להב תשתיות עסקה נוספת, במסגרתה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 0.75%, ממר אילן סולימאן (שהיה עד למועד העסקה, בעל עניין בפריים) וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 1.1 מיליון ש"ח (על בסיס מחיר המניה הזוהה לזה שנקבע בעסקת קיקוז).

4. הסכם השליטה המשותפת בפריים

כאמור, במועד השלמת עסקת קיקוז, נכנס לתוקפו הסכם השליטה המשותפת בפריים, אשר יחול על כל ניירות הערך של פריים המוחזקים על ידי הצדדים מעת לעת, שעיקריו כדלקמן:

- 1) במסגרת מנגנוני השליטה המשותפת בפריים, הסכימו הצדדים כלהלן:
 - א. לפעול למינוי מספר שווה של חברי דירקטוריון מטעם כל אחד מהצדדים, בדירקטוריון פריים וועדותיו, ובכלל זה המלצה על שני דירקטורים חיצוניים שימונו בעתיד.
 - ב. להצביע באופן זהה לגבי החלטות שעל סדר היום של האסיפה הכללית של פריים.
 - ג. כללים למינוי נושאי משרה בכירה בפריים, בכפוף לדין.
 - 2) נקבעו תנאים ומגבלות ביחס להחזקות הצדדים במניות פריים, ובכלל זה קביעת שיעור מניות לגביהן לא תותר כל דיספוזיציה (כולל שיעבודים), שיעור מניות לגביהן תחול מגבלת עבירות וזכות הצעה ראשונה, ושיעור מניות ביחס אליהן לא תחול מגבלה.
 - 3) כמו כן, הצדדים העניקו זכות הצטרפות הדדית למכירה של מניותיהם בפריים, וכן ביחס לרכישת מניות נוספות.
 - 4) הסכם השליטה המשותפת כולל הוראות ביחס לסיומו, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידיים של החברה מימים 24.6.2024, 8.7.2024 ו- 14.7.2024 (מספרי אסמכתאות בהתאמה: 2024-01-063525, 2024-01-069984, 2024-01-072432).

1.2.16 דוחות שנתיים של הנאמן למחזיקי אגרות חוב

ביום 24.6.2024 פרסמה החברה דוחות שנתיים של משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') (מספרי אסמכתאות בהתאמה: 2024-01-063933 ו-2024-01-063936).

- 1.2.17 התקשרות בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**
- ביום 24.6.2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שניהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1.7.2024 וסיומה ביום 30.6.2025. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 24.6.2024 (אסמכתא: 2024-01-063939).
- 1.2.18 התקשרות בהסכם אשראי חדש על סך 220 מיליון ש"ח עם בנק לאומי לישראל בע"מ**
- בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-002398) בדבר הלוואה לזמן ארוך (לתקופה של 10 שנים) בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, אשר הועמדה לחברה ביום 4.1.2022 על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ, הודיעה החברה כי לבקשת החברה, ביום 27.6.2024 התקשרו החברה והבנק בתיקון להלוואה הקיימת, לפיו יעמיד הבנק לחברה אשראי כולל בסך 220 מיליון ש"ח, באמצעות שתי הלוואות לזמן ארוך (לתקופה של 10 שנים החל מיום 27.6.2024) בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת, אשר תשמנה לפירעון ההלוואה הקיימת וכן לצרכים נוספים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.6.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-066039).
- 1.2.19 עסקאות במניות החברה**
- בימים 22.7.2024 ו-23.7.2024 הודיעה החברה על מימוש אופציות של החברה על ידי נושאי משרה בה וכן על עסקאות לרכישת מניות בחברה בהן רכשה מר אבי לוי, בעל השליטה בה, מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים אלו (מספרי אסמכתאות: 2024-01-075399 ו-2024-01-076077).
- 1.2.20 דירוג החברה ואגרות החוב**
- ביום 1.8.2024 הודיעה החברה כי מידרוג בע"מ מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-082465).
- 1.2.21 פרסום תשקיף מדף**
- בסוף חודש אוגוסט 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך של יום 28 באוגוסט 2024, על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה לימים 31.12.2023 ו-31.3.2024.

1.2.22 תחום תחנות ומוצרי הדלק בישראל – מרווח השיווק

כאמור בסעיפים , 4.3.12 6.11.9, 6.15.1 (א), 6.35.9 ו- 6.35.18 לפרק א' (חלק שלישי) הפעילות בתחום מוצרי הדלק, מושפעת בין היתר, גם משינויים בסל הוצאות השיווק לבניין ("מרווח השיווק"), אשר (כאמור בסעיף 6.15.1 (א) לפרק א' בדוח התקופתי הנ"ל) כלל נבחן על ידי משרד האנרגיה אחת לכל חמש שנים ומותאם להחלטות שמתקבלות לאחר שימועי כל חברות הדלק.

המועד האחרון בו עודכן מרווח השיווק חל בשנת 2017. לאחרונה החל הליך דיון בדבר עדכון מרווח השיווק, בראשות מנהל הדלק והגז של משרד האנרגיה והתשתיות, כאשר דלק ישראל נוטלת חלק בהליך הבחינה העדכני האמור (כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, הושלמו נתונים לפי דרישות נוספות של מנהל הדלק והגז). על פי המתוכנן (למיטב ידיעת החברה) בהמשך ההליך צפויה להתקבל עמדת הרגולטורים הרלוונטיים, אשר בהמשך לה יינתן מקום לשימוע בכתב ולאחר מכן בעל פה, לחברות הדלק השונות. במסגרת זו נערכת דלק ישראל לקראת תהליך זה עם חוות דעת כלכלית אשר תציג את המצב הקיים בראי התקופה והשינויים הקריטיים אשר התרחשו במבנה דלק ישראל ונכסיה.

נכון למועד דוח פרסום הדוח, דלק ישראל אינה יכולה להעריך או לצפות את תוצאות ההליך הנ"ל על שיעור מרווח השיווק, ואת השפעותיו האפשריות לשינוי במרווח השיווק, הן ברמה הרוחבית (על כלל תחום הדלק בישראל) והן ברמת הפעילות (מעבר לאמור בסעיפים הנ"ל מתוך הדוח התקופתי, לרבות באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של דלק ישראל הנכללים בדוח התקופתי, בדבר מבחני רגישות לשינויים במרווח השיווק).

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.6.2024, 30.6.2023 ו-31.12.2023 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 (סולו ומאוחד), כוללים פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב), אשר נוסחה כדלקמן: "מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 6 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל."

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	נכסים
הגידול נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' ומנגד החזר השקעה לנוקד, תשלום דיבידנד לבעלי המניות ובנוסף, השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	180,848	212,462	218,843	מזומנים ושווי מזומנים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה.	87,541	99,933	103,323	לקוחות והכנסות לקבל
	6,932	5,466	5,105	חייבים ויתרות חובה
	19,243	15,662	21,773	פקדונות מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	28,288	39,636	20,533	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מרכישת 12.5% ממניות "פריים", מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	1,242,301	1,191,170	1,360,253	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערך נכסי נדל"ן להשקעה ומשינוי בשער החליפין של האירו.	168,716	170,288	168,816	נדל"ן להשקעה
נובע מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	224,231	216,296	236,458	רכוש קבוע
	123,205	122,610	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש עקב הסכמי שכירות חדשים וכן מהפחתה שוטפת לתקופה.	50,458	54,553	48,308	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	3,183	2,728	5,018	נכס מס נדחה
	2,134,946	2,130,804	2,311,635	סה"כ

(מצב כספי, המשך)

התחייבויות	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023	31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	43,431	59,700	47,054	נובע בעיקר מפרעון הלוואות לזמן קצר בחברות האנרגיה.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	68,522	42,637	47,557	נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לחלויות שוטפות בהתאם להסכם.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	30,992	16,212	16,201	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'. על פי שטר הנאמנות ביום 10 בינואר 2025 תפרע החברה 4% מאג"ח ג'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	14,473	20,825	17,029	נובע מפרעון חלקי של ההלוואה ומשינוי בשער החליפין של האירו.
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	14,000	-	
ספקים ונותני שירותים	71,696	63,887	62,516	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינוי האשפה.
זכאים ויתרות זכות	25,138	22,194	68,820	הקיטון נובע בעיקרו תשלום יתרה לנוקד ³ .
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	4,672	7,070	8,343	
אגרות חוב	358,759	260,626	262,960	נובע מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' ומגד פרעון אגרות חוב ב'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	436,659	400,512	384,728	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך במגזר האנרגיה ופינוי אשפה מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מאחר	-	16,510	-	
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	22,214	20,503	20,661	השינוי נובע בעיקרו מצבירת ריבית לתקופה.
התחייבויות מיסים נידחים	36,353	35,141	35,952	
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	49,441	53,930	47,483	נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,531	3,644	2,705	
סה"כ	1,164,881	1,037,391	1,022,009	
הון מניות רגילות	265,420	265,420	265,420	
פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות	270,307	305,947	269,724	נובע 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	18,563	19,422	16,669	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.

(מצב כספי, המשך)

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
נובע מדיבידנד שהוכרז ב- 27 במרץ 2024, בנוסף ראו הסברים ברווח והפסד.	528,157	482,758	556,767	יתרת רווח
	1,079,970	1,073,547	1,111,057	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	32,967	19,866	35,697	זכויות שאינן מקנות שליטה
	1,112,937	1,093,413	1,146,754	סה"כ הון
	2,134,946	2,130,804	2,311,635	סה"כ

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 30 ביוני 2023 ו-31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי מול שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	
	10,081	2,590	2,653	4,807	5,219	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	22,300	6,908	7,189	11,374	12,219	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפתח".	355,447	92,583	97,958	181,201	189,447	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה שעיקרם עקב שערך נכסי נדל"ן להשקעה.	120,973	46,709	79,144	51,559	88,726	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
אשתקד נובע משערך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	25,428	26,507	-	26,507	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

³ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.18 לפרק א' לדוח התקופתי.

הסבר שינוי מול שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	24,242	6,434	6,969	11,752	13,264	הכנסות מימון
	183	-	8	178	56	הכנסות אחרות
	558,654	181,731	193,921	287,378	308,931	סה"כ הכנסות
	(1,445)	(406)	(280)	(703)	(542)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(15,418)	(3,699)	(3,977)	(7,402)	(7,826)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעל".	(316,436)	(82,391)	(88,004)	(159,660)	(167,891)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(1,793)	(3,793)	(1,594)	(2,423)	(1,374)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(19,509)	(848)	(6,399)	(10,205)	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	-	-	(260)	-	(260)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול מול חציון אשתקד נובע בעיקרו מחברת "מפעל".	(30,627)	(7,808)	(8,616)	(13,827)	(16,243)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסבר לשינוי מול שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	
נובע מהבטלת אופציות למכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(651)	(217)	(93)	(434)	(186)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ב' ו ג' וכן הלוואה מצד ג'.	(60,984)	(15,952)	(20,293)	(30,098)	(34,890)	הוצאות מימון אחרות
	(1,988)	(1,212)	(517)	(1,747)	(1,382)	הוצאות אחרות
	(448,851)	(116,326)	(130,033)	(226,499)	(238,568)	סה"כ הוצאות
	109,803	65,405	63,888	60,879	70,363	רווח לפני ההכנסה
	(7,693)	(5,428)	(526)	(5,967)	(1,099)	מיסים על ההכנסה
	<u>102,110</u>	<u>59,977</u>	<u>63,362</u>	<u>54,912</u>	<u>69,264</u>	רווח נקי לתקופה

1.5 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה :

הנתונים שלהלן הינם באלפי ש"ח ולתום תקופת ששת החודשים ושניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 30.6 ו- 31.12 לשנה הרלוונטית בהתאמה.

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*) (**)
פעילות בגרמניה –

נתוני השוואה		30.6.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023			
83,005	40,076	47,009	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
83,005	40,076	47,009	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
20,183	10,251	10,123	משתנות	
20,183	10,251	10,123	סך הכל עלויות מיוחסות	
62,822	29,825	36,886	רווח גולמי	

(*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן; (**) העלויות הקבועות הינן בסכום שאינו מהותי.

(ב) פעילות דלק נכסים בישראל (*) (**)

נתוני השוואה		30.6.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023			
4,768	2,481	2,586	מחיצוניים	הכנסות
16,908	8,450	8,465	ממגזרים אחרים	
21,676	10,931	11,051	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
372	182	132	משתנות	
372	182	132	סך הכל עלויות מיוחסות	
21,304	10,749	10,919	רווח גולמי	

(*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן; (**) העלויות הקבועות הינן בסכום שאינו מהותי.

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

נתוני השוואה		30.6.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023			
28,820	14,574	13,452	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
28,820	14,574	13,452	סך הכל	
14,270	3,064	3,302	קבועות	עלויות
-	-	-	משתנות (**)	
14,270	3,064	3,302	סך הכל עלויות מיוחסות	
14,550	11,510	10,150	רווח גולמי	

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה. (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגנות עליהם מותקנים המתקנים; וכן הוצאות משתנות הכוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. העלויות אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות בסך של כ- 5,524 אלפי ש"ח.

(ד) תחום איסוף האשפה (*) (**) (***)

נתוני השוואה		30.6.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	(*) 30.6.2023			
231,041	143,148	(***) 123,141	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
231,041	143,148	123,141	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
205,777	126,131	109,129	משתנות (**)	
205,777	126,131	109,129	סך הכל עלויות מיוחסות	
25,264	17,017	14,012	רווח גולמי	

(*) פעילות פינני האשפה (באמצעות חברת מפעל) נרכשה על ידי החברה בחודש אוגוסט 2022. הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. למעט התקופה שעד אוגוסט 2023 שהאחזקה חושבה לפי 79%. (**) העלויות משתנות הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה, אחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. (**) סך ההכנסות במגזר איסוף האשפה לשנת לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הינן 189,447 אלפי ש"ח.

(ה) תחום מוצרי הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה		30.6.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023			
2,351,448	1,163,844	1,058,904	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,351,448	1,163,844	1,058,904	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
2,038,608	1,014,156	904,860	משתנות (**)	
2,038,608	1,004,156	904,860	סך הכל עלויות מיוחסות	
312,840	149,688	154,044		רווח גולמי

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.
נתוני השוואה ליום 30.6.2023 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): (*)

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024
180,848	212,462	218,843

(*) לא כולל פקדונות מוגבלים בסך של כ- 21,773 אלפי ש"ח ליום 30.6.2024, סך של כ- 15,662 אלפי ש"ח ליום 30.6.2023 וסך של כ- 19,243 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023.

1.6.2 **תזרים המזומנים מפעילות נמשכת**

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
		30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
ביחס לשנת 2023 נובע בעיקר מקבלת דיבדנד מחברות כלולות בשנת 2023. ביחד לרבעון מקביל נובע בעיקר מתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת".	21,203	(6,369)	11,413	(17,752)	(6,556)	פעילות שוטפת
ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר מהעמדת הלוואות לחברות מוחזקות, ובנוסף, השקעה במניות "פרייס" והשקעה ברכוש קבוע ובפרויקטים בתחום האנרגיה.	(143,704)	(16,784)	(31,838)	(115,313)	(43,550)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' ומנגד החזר תקבולים לנוקד, פרעון אגרות חוב ב' ופרעון הלוואות בנקאיות.	224,449	(874)	20,832	266,635	88,135	פעילות מימון

1.7 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה והנפקת חוב שבצעה דלק נכסים. כאמור לעיל, נכון ליום 30.6.2024 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 218,843 אלפי ש"ח (לא כולל פיקדונות מוגבלים בסך של כ-21,773 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.21 לפרק א' לדוח התקופתי; לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.16 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 התקשרות בהסכם אשראי חדש על סך 220 מיליון ש"ח עם בנק לאומי לישראל בע"מ ראו סעיף 1.2.18 לעיל.

לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו נספח א' לדוח זה לפרק זה.

1.8 **סקירה פיננסית של תוצאות החברה**

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

1.8.1 **להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)**

מאזן מורחב 31.12.23	מאזן מורחב 30.6.2023	מאזן מורחב 30.6.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ,"דלק" נכסים "ו" "פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
202,288	226,506	234,663	15,820	218,843	מזומנים ושווי מזומנים
60,945	83,158	74,189	(29,134)	103,323	לקוחות והכנסות לקבל
17,247	27,527	12,659	7,554	5,105	חייבים ויתרות חובה
280,480	337,191	321,511	(5,760)	327,271	סה"כ נכסים שוטפים
19,501	15,846	22,035	262	21,773	פקדונות מוגבלים
31,515	74,178	39,268	18,735	20,533	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
477,319	461,723	484,945	(858,524)	1,343,469	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
-	-	16,784	-	16,784	השקעה בחברה כלולה - "פריים"
1,350,135	1,238,106	1,501,087	1,332,271	168,816	נדל"ן להשקעה
15,618	2,793	4,127	4,127	-	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
292,318	266,813	299,003	62,545	236,458	רכוש קבוע
4,504	2,575	6,036	1,018	5,018	נכס מס נדחה
46,365	51,016	44,813	(3,495)	48,308	נכסי זכות שימוש
91,958	103,610	91,538	(31,667)	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
2,328,813	2,216,660	2,509,636	525,272	1,984,364	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,609,293	2,553,851	2,831,147	519,512	2,311,635	סה"כ נכסים
45,596	56,960	39,805	(3,626)	43,431	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
54,618	51,891	75,672	7,150	68,522	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,212	30,992	-	30,992	חלויות שוטפות של אגרות חוב

מאוחד מורחב 31.12.23	מאוחד מורחב 30.6.2023	מאוחד מורחב 30.6.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ,"דלק" נכסים "ו-" "פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
41,776	53,839	50,651	(21,045)	71,696	ספקים ונותני שירותים
17,029	20,825	14,473	-	14,473	הלוואה לזמן קצר מאחר
73,917	50,106	25,519	381	25,138	זכאים ויתרות זכות
6,860	6,635	4,003	(669)	4,672	התחייבויות בגין חכירה
255,997	256,468	241,115	(17,809)	258,924	סה"כ התחייבויות שוטפות
262,960	260,626	358,759	-	358,759	אגרות חוב
-	-	-	(22,214)	22,214	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
863,012	797,514	958,206	521,547	436,659	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	16,510	-	-	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
101,275	96,428	114,326	77,973	36,353	התחייבויות מיסים נדחים
44,321	49,879	46,039	(3,402)	49,441	התחייבויות בגין חכירה
1,758	2,879	1,645	(886)	2,531	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,273,326	1,223,836	1,478,975	573,018	905,957	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,079,970	1,073,547	1,111,057	-	1,111,057	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(35,697)	35,697	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,079,970	1,073,547	1,111,057	(35,697)	1,146,754	סה"כ הון
2,609,293	2,553,851	2,831,147	519,512	2,311,635	סה"כ התחייבויות והון

1.8.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)

מאחד מורחב 31.12.23	מאחד מורחב 30.6.2023	מאחד מורחב 30.6.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרוול חלק המיעוט	מאחד	
83,005	40,076	47,009	41,790	5,219	הכנסות שכירות
28,819	14,574	13,452	1,233	12,219	הכנסות מאנרגיה סולארית
231,041	143,148	123,141	(66,306)	189,447	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
52,866	8,191	7,230	(81,496)	88,726	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
10,448	5,409	5,422	(7,842)	13,264	הכנסות מימון
1,735	1,568	676	620	56	הכנסות אחרות
73,587	52,915	85,445	85,445	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
481,501	265,881	282,375	(26,556)	308,931	סה"כ הכנסות
(26,512)	(12,500)	(14,518)	1,725	(16,243)	הוצאות הנהלה וכלליות
(651)	(434)	(186)	-	(186)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(68,134)	(33,836)	(44,832)	(9,942)	(34,890)	הוצאות מימון אחרות
(17,433)	(8,432)	(8,826)	(1,000)	(7,826)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(20,183)	(10,251)	(10,123)	(9,581)	(542)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(205,777)	(126,131)	(109,129)	58,762	(167,891)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(6,371)	(3,130)	(3,014)	(3,014)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(19,750)	(10,205)	(7,974)	-	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	1,374	(1,374)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות

מאוחד מורחב 31.12.23	מאוחד מורחב 30.6.2023	מאוחד מורחב 30.6.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
(2,569)	(1,002)	(1,510)	(1,250)	(260)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1,797)	(1,775)	(1,779)	(397)	(1,382)	הוצאות אחרות
(369,177)	(207,696)	(201,891)	36,677	(238,568)	סה"כ הוצאות ועלויות
112,324	58,185	80,484	10,121	70,363	רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,907)	(7,167)	(13,878)	(12,779)	(1,099)	מיסים על הכנסה
96,417	51,018	66,606	(2,658)	69,264	רווח לתקופה
-	-	-	2,658	(2,658)	חלק המיעוט ברווח
96,417	51,018	66,606	-	66,606	רווח לתקופה חלק הבעלים

1.8.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.6.2024

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

1,477,906	סה"כ חוב פיננסי לפירעון – מאוחד מורחב
256,699	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
1,221,207	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
501,729	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו"פריים אנרג'י"
1,501,087	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
444,890	רכוש קבוע
2,447,706	נדל"ן להשקעה - כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו"דלק ישראל"
50%	יחס LTV

1.8.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.6.2024

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

261,353	חלקה של החברה	351,154	סה"כ מ"ר
258,575	חלקה של החברה	347,436	סה"כ מושכר
99%	חלקה של החברה	99%	שיעור תפוסה

1.8.5 שעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.6.2024

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדליין המניב של החברה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

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

	שווי חלקנו	שווי נכסים מושכרים
שווי	1,501,087	1,501,087
הכנסות	87,109	87,109
CAP RATE	5.8%	5.8%

1.8.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות לרכישת נכסי נדליין אשר ביצוען נבחן על ידי החברה בימים אלה (הנתונים לפי 100%). יובהר כי עסקאות אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה.

סוג	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	סוף תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	שכ"ד שנתי באלפי אירו
מסחרי	11,600	3,802	75%	21/12/2028	1,700	10.06%	171
מסחרי	10,665	8,900	75%	14/06/2029	10,600	8.73%	925
פורטפוליו מסחרי	65,120	24,600	49.9%	ממוצע כ- 15 שנים	23,100	8.48%	1,960
סה"כ	87,385	37,302			35,400	8.63%	3,056

בנוסף, קבוצת הנדל"ן מצויה בתהליכים בשלבים שונים, בקשר עם מכירת 10 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), בתנאים המוערכים כדלקמן (נכון למועד דוח זה, במצטבר, לפי 100%):

עלות רכישה	כ-31 מיליוני אירו
שווי בספרים ליום 30.6.2024	כ-47 מיליוני אירו
תמורה כוללת	כ-48 מיליוני אירו
שכ"ד שנתי	כ-2.6 מיליוני אירו
תשואת CAP	5.27%
תשואה להון העצמי (לשנה)	מעל ל-30%

יובהר כי עסקאות אפשריות אלה מצויות בבחינה או בשלבי התקדמות שונים וכי אין כל וודאות לגבי ביצוען, או אם וככל שתבוצענה, לגבי תנאיהן הסופיים. ל

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') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מצורף כנספת א' לדוח זה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

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

לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיף 4.26 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 סולידיה 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, מרבית השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

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

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

2.6 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של מטבעות החוץ ובשיעור הריבית ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 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' לדוח התקופתי.

3.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.21.2 לדוח זה.

3.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

שלמה פדידה

סמנכ"ל כספים

הלל (איליק)

רוז'נסקי

מנכ"ל

אבי לוי

יו"ר

הדירקטוריון

תאריך: 28 באוגוסט 2024

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב קיימות

1. אגרות חוב (סדרה ב')

1.1. גילוי כללי:

אגרות חוב (סדרה ב')	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 20.2.2018, על פי דוח הצעת מדף מיום 18.2.2018 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 12.1.2018.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	64,805,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	22,681,750
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	497 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	22,583 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	22,657 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 פרעה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 פרעה 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

<p>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 הגבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.</p>	
<p>דירוג A2.il באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-082465).</p>	<p>דירוג</p>
<p>כך.</p>	<p>מהותיות (מהתחייבויות) מעל 5%</p>
<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. יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%. NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30%; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<p>"חוב מהותי" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	<p>סעיפי המהווים עילה לפירעון מיידי Cross Default</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (Shlomyl@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

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

נכון ליום 30.6.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2024
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.6.2024 ו-31.3.2024 הסתכם לכ - 1,111 מיליוני ש"ח וכ- 1,040 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.6.2024 ו-

רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-20%.	31.3.2024 הסתכם לכ - 48.05% ו-47.38%, 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 30.6.2024 ו-31.3.2024 הסתכם לכ-429 מיליוני ש"ח ו-359 מיליוני 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 לראשונה 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. ביום 24.1.2024 הונפקו, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), סך של 117,113,000 ערך נקוב אגרות חוב נוספות.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	352,113,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	352,113,000
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	6,311 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	367,168 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	376,585 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 10 בינואר 2025 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;

<p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.</p>	<p>סוג הצמדה</p>
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	<p>המרה</p>
<p>1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'). 2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p>ערבות התחייבות לתשלום</p>
<p>דירוג A2.il באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-082465).</p>	<p>דירוג</p>
<p>הון עצמי מינימאלי 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. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%. "הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג'). "חוב פיננסי נטו" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</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>	
<p>(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.</p>	<p>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@itrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

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

נכון ליום 30.6.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2024
<p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ 450 מיליון ₪.</p>	<p>ההון העצמי לימים 30.6.2024 ו-31.3.2024 הסתכם לכ- 1,147 מיליוני ש"ח וכ-1,074 מיליוני ש"ח, בהתאמה.</p>
<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.</p>	<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP לימים 30.6.2024 ו-31.3.2024 הסתכם לכ- 27% וכ- 24% בהתאמה.</p>

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

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

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת 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
16-31	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", 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 לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 424 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח וכ- 4 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.7% וכ- 1.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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 לאמור בבאור (2)6 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל, חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

עמית, חלפון
רואי חשבוןגבעתיים,
28 באוגוסט, 2024

28 באוגוסט, 2024

לכבוד

הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מהנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודשאוגוסט 2024 של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 28 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 באוגוסט 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
180,848	212,462	218,843	מזומנים ושווי מזומנים
87,541	99,933	103,323	לקוחות והכנסות לקבל
6,932	5,466	5,105	חייבים ויתרות חובה
275,321	317,861	327,271	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
19,243	15,662	21,773	פקדונות מוגבלים
28,288	39,636	20,533	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
1,242,301	1,191,170	1,360,253	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
168,716	170,288	168,816	השווי המאזני (באור 4)
224,231	216,296	236,458	נדל"ן להשקעה
123,205	(*) 122,610	123,205	רכוש קבוע
50,458	54,553	48,308	נכסים בלתי מוחשיים
3,183	2,728	5,018	נכסי זכות שימוש
			נכס מס נדחה
1,859,625	1,812,943	1,984,364	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,134,946	2,130,804	2,311,635	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.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
47,054	59,700	43,431	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
47,557	42,637	68,522	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,212	30,992	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	20,825	14,473	הלוואה לזמן קצר מאחר
-	14,000	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
62,516	63,887	71,696	ספקים ונותני שירותים
68,820	(*) 22,194	25,138	זכאים ויתרות זכות
8,343	7,070	4,672	התחייבויות בגין חכירה
267,520	246,525	258,924	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
262,960	260,626	358,759	אגרות חוב
384,728	400,512	436,659	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	16,510	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
20,661	20,503	22,214	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,705	3,644	2,531	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
47,483	53,930	49,441	התחייבויות בגין חכירה
35,952	(*) 35,141	36,353	התחייבויות מיסים נדחים
754,489	790,866	905,957	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,022,009	1,037,391	1,164,881	סה"כ התחייבויות
הון			
265,420	265,420	265,420	הון מניות
269,724	305,947	270,307	פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות
16,669	19,422	18,563	קרן תרגום של פעילויות חוץ
528,157	482,758	556,767	יתרת רווח
1,079,970	1,073,547	1,111,057	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
32,967	(*) 19,866	35,697	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,112,937	1,093,413	1,146,754	סה"כ הון
2,134,946	2,130,804	2,311,635	סה"כ התחייבויות והון
28 באוגוסט, 2024			
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הלל (איליק) רוזינסקי מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

(*) 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 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
	הכנסות				
10,081	2,590	2,653	4,807	5,219	הכנסות מדמי שכירות
22,300	6,908	7,189	11,374	12,219	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
355,447	92,583	97,958	181,201	189,447	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
120,973	46,709	79,144	51,559	88,726	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,428	26,507	-	26,507	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
24,242	6,434	6,969	11,752	13,264	הכנסות מימון
183	-	8	178	56	הכנסות אחרות
558,654	181,731	193,921	287,378	308,931	סה"כ הכנסות
	הוצאות ועלויות				
(1,445)	(406)	(280)	(703)	(542)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(15,418)	(3,699)	(3,977)	(7,402)	(7,826)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(316,436)	(82,391)	(88,004)	(159,660)	(167,891)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(1,793)	(3,793)	(1,594)	(2,423)	(1,374)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,509)	(848)	(6,399)	(10,205)	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	(260)	-	(260)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(30,627)	(7,808)	(8,616)	(13,827)	(16,243)	הוצאות הנהלה וכלליות
(651)	(217)	(93)	(434)	(186)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(60,984)	(15,952)	(20,293)	(30,098)	(34,890)	הוצאות מימון אחרות
(1,988)	(1,212)	(517)	(1,747)	(1,382)	הוצאות אחרות
(448,851)	(116,326)	(130,033)	(226,499)	(238,568)	סה"כ הוצאות ועלויות
109,803	65,405	63,888	60,879	70,363	רווח לפני מיסים על הכנסה
(7,693)	(5,428)	(526)	(5,967)	(1,099)	מיסים על הכנסה
102,110	59,977	63,362	54,912	69,264	רווח נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח					
102,110	59,977	63,362	54,912	69,264	רווח נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
46,319	16,327	8,685	48,989	1,860	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
482	281	116	565	34	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
2,373	380	1	1,980	397	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח הפסד:					
469	-	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
49,643	16,988	8,802	51,534	2,291	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
151,753	76,965	72,164	106,446	71,555	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:					
96,417	56,826	62,244	51,018	66,606	בעלים של החברה
5,693	3,151	1,118	3,894	2,658	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
102,110	59,977	63,362	54,912	69,264	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
145,896	73,814	71,046	102,552	68,897	בעלים של החברה
5,857	3,151	1,118	3,894	2,658	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
151,753	76,965	72,164	106,446	71,555	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח למניה (בש"ח):					
0.396	0.237	0.250	0.214	0.268	רווח בסיסי למניה
0.392	0.229	0.248	0.207	0.265	רווח מדולל למניה
243,606	239,489	248,865	238,259	248,865	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
245,740	247,915	251,392	246,685	251,286	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				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
69,264	2,658	66,606	66,606	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,291	-	2,291	-	1,894	397	-	רווח כולל אחר לתקופה
71,555	2,658	68,897	66,606	1,894	397	-	סך הרווח הכולל לתקופה
72	72	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-	דיבידנד שחולק
186	-	186	-	-	186	-	תשלומים מבוססי מניות
1,146,754	35,697	1,111,057	556,767	18,563	270,307	265,420	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
							לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
(*) 988,011	(*) 15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
54,912	3,894	51,018	51,018	-	-	-	רווח נקי לתקופה
51,534	-	51,534	-	49,554	1,980	-	רווח כולל אחר לתקופה
106,446	3,894	102,552	51,018	49,554	1,980	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	26,663	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	דיבידנד שחולק
434	-	434	-	-	434	-	תשלומים מבוססי מניות
1,093,413	19,866	1,073,547	482,758	19,422	305,947	265,420	יתרה ליום 30 ביוני 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.

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, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
1,074,425	34,507	1,039,918	494,523	9,762	270,213	265,420	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
63,362	1,118	62,244	62,244	-	-	-	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)
8,802	-	8,802	-	8,801	1	-	רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר לתקופה
72,164	1,118	71,046	62,244	8,801	1	-	סך הרווח הכולל לתקופה
72	72	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
93	-	93	-	-	93	-	תשלומים מבוססי מניות
1,146,754	35,697	1,111,057	556,767	18,563	270,307	265,420	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
(*) 977,718	(*) 16,715	961,003	425,932	2,814	278,687	253,570	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
59,977	3,151	56,826	56,826	-	-	-	רווח נקי לתקופה
16,988	-	16,988	-	16,608	380	-	רווח כולל אחר לתקופה
76,965	3,151	73,814	56,826	16,608	380	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	26,663	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
217	-	217	-	-	217	-	תשלומים מבוססי מניות
1,093,413	19,866	1,073,547	482,758	19,422	305,947	265,420	יתרה ליום 30 ביוני 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.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
988,011	15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
							יתרה ליום 1 בינואר 2023
102,110	5,693	96,417	96,417	-	-	-	רווח נקי לשנה
49,643	164	49,479	-	46,801	2,678	-	רווח כולל אחר לשנה
151,753	5,857	145,896	96,417	46,801	2,678	-	סך הרווח הכולל לשנה
38,513	-	38,513	-	-	26,663	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
14,000	11,138	2,862	-	-	2,862	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(40,000)	-	(40,000)	-	-	(40,000)	-	ביטול תקבולים על חשבון מניות
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	דיבידנד שחולק
651	-	651	-	-	651	-	תשלומים מבוססי מניות
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

אלפי ש"ח				
102,110	59,977	63,362	54,912	69,264
(102,233)	(42,068)	(71,151)	(41,493)	(79,378)
29,475	-	-	-	-
651	217	93	434	186
7,693	5,428	526	5,967	1,099
193	(425)	7,160	(498)	(3,168)
(22,866)	(23,945)	260	(23,945)	260
632	-	(58)	535	532
1,034	1,212	-	1,034	-
25,349	5,203	6,933	10,331	13,388
(60,072)	(54,378)	(56,237)	(47,635)	(67,081)
(3,490)	(1,058)	(1,067)	(2,203)	(2,567)

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 דבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 תשלומים מבוססי מניות
 מיסים על ההכנסה
 (הכנסות) הוצאות מימון אחרות, נטו
 שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הפסד (רווח) הון מימוש רכוש קבוע
 הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 פחת והפחתות

מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(17,291)	4,456	-	(17,291)	-
(29,994)	(4,722)	-	(26,722)	-
(36,428)	-	-	(36,428)	-
(30,597)	(5,606)	(12,589)	(17,346)	(19,858)
-	(4,888)	-	(4,888)	-
(5,280)	-	(16,784)	-	(16,784)
5,349	368	4,675	788	5,484
(59,424)	(5,415)	(12,240)	(16,582)	(20,204)
41,323	7,827	5,855	11,960	7,637
(11,786)	(8,804)	(1,923)	(8,804)	(1,923)
424	-	1,168	-	2,098
(143,704)	(16,784)	(31,838)	(115,313)	(43,550)

רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ג'
 פירעון יתרה לתשלום בגין רכישת פעילות
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך מתן הלוואה לאחרים

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עלייה בפקדונות מוגבלים

תמורה ממימוש רכוש קבוע

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 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
233,139	-	-	233,139	119,633
(16,212)	-	-	(16,201)	(16,201)
38,513	38,513	-	38,513	-
(39,991)	(39,991)	(37,996)	(39,991)	(37,996)
108,745	21,006	239,663	92,011	240,363
(55,378)	(23,860)	(156,033)	(33,250)	(167,329)
-	-	-	-	(40,000)
(20,659)	(542)	(2,560)	(542)	(2,560)
(4,292)	9,791	(20,103)	8,354	(3,623)
(7,645)	(1,916)	(2,139)	(3,627)	(4,152)
(13,228)	(3,975)	-	(13,228)	-
1,457	100	-	1,457	-
<u>224,449</u>	<u>(874)</u>	<u>20,832</u>	<u>266,635</u>	<u>88,135</u>
101,948	(24,027)	407	133,570	38,029
1,108	322	45	1,100	(34)
<u>77,792</u>	<u>236,167</u>	<u>218,391</u>	<u>77,792</u>	<u>180,848</u>
<u>180,848</u>	<u>212,462</u>	<u>218,843</u>	<u>212,462</u>	<u>218,843</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
חלוקת דיבידנד
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
החזר תקבולים על חשבון מניות
החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פירעון התחייבויות בגין חכירה
תשלום לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

41,141	6,582	9,031	14,037	26,264	ריבית ששולמה
3,214	466	2,006	466	3,852	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

9,020	2,480	1,060	8,932	1,060	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
14,983	590	4,599	7,229	6,816	הכרה ברכוש קבוע כנגד הלוואות, יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
3,546	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
40,000	-	-	-	-	ביטול תקבולים על חשבון מניות

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

606	-	-	606	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
62,010	(4,456)	-	62,010	-	רכוש קבוע, נטו
(4,465)	(4,465)	-	(4,465)	-	הלוואות בעלים
(40,860)	4,465	-	(40,860)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
17,291	(4,456)	-	17,291	-	

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 גרין וורק בניין A, יקום. ניירות הערך של החברה ואגרות החוב שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

החל מיום 1 באוגוסט, 2023 הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל; (5) איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, במהלך חודש אפריל 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג AA- ל דירוג A+ והותירה את תחזית דירוג על "שלילית". במהלך חודש אוגוסט 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Rating הודיעה על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A+ לרמה של A והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית".

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. גם באשר לדלק נכסים, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות. עם זאת, לאור המלחמה, בחלק מנכסי דלק נכסים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה חלו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות.

השפעת המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בעניין דלק ישראל, השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחומים הבאים: צמצום הפעילות במשק, הגבלות תנועה באזורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי אנשים מביתם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים. למעט מקרים נקודתיים בימים הראשונים למלחמה, מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והפורמטים של חנויות המכר הקמעונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

בשים לב לאי הוודאות לגבי משך המלחמה והרחבתה לחזיתות אחרות, לא ניתן, במועד אישור הדוחות הכספיים, להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה, על המצב הכלכלי במשק בישראל בכלל ובפרט של החברה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)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 למעט פגיעה נקודתית וזניחה בהשפעתה על מתקן בצפון. כמו כן, חלק ממתקני להב אנרגיה ממוקמים באזורים אליהם הגישה עלולה להיות מוגבלת בשל המצב הביטחוני, ובהתאם מושפעת יכולתה לתחזק מתקנים אלה כראוי. (וזאת כמובן בתלות בהיקף וחומרת המצב הביטחוני, מעת לעת).

השפעת 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 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. לעלייה בשיעור הריבית יש השפעה ישירה על עלייה בהוצאות המימון של הקבוצה.

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 בנזין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות דלק נכסים. מנגד לדלק נכסים אגרות חוב והלוואה בנקאית צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-634 מיליוני 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 בנזין 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 הירוקה - 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.

באור 1 - כללי (המשך)**ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)**

השפעות על פעילות ברמת החברה - הלוואה שנטלה החברה בסך של כ- 110 מיליוני ש"ח מבנק בישראל הינה צמודה למדד כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכומי ההחזר (קרן וריבית) של החברה (ראה גם באור 6(8)).

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 ההחזר (קרן וריבית) של החברה (לעניין יתרת אגרות חוב (סדרה ג') ליום 30 ביוני 2024 ראה באור 5 להלן).

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 220 מיליוני ש"ח אשר מחציתו בריבית משתנה על בסיס הפריים ומחציתו בריבית קבועה צמודה למדד מחירים לצרכן. המהווה כ-35% מסך האשראי של החברה למועד זה.

לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. לפעילות האנרגיה המתחדשת בהונגריה אשראי כולל בסך של 39,598 אלפי ש"ח, אשר מתוכו 27,644 אלפי ש"ח הינו בריבית קבועה ו- 11,954 אלפי ש"ח הינו בריבית משתנה על בסיס הליבור ההונגרי (BUBOR). לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 93 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים.

ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות בריבית קבועה, למעט הלוואה אחת בריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך.

ביחס לדלק נכסים, נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה הכלולה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-193 אלפי ש"ח והלוואות בסך של כ-634 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודות למדד.

ביחס לדלק ישראל, עיקר ההלוואות של החברה הכלולה הינן הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

החל מ-1 בינואר 2024, מיישמת הקבוצה את התיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות.

הדרישות בהתאם לתיקון זה:

• רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

• עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי החל מדוחות כספיים השנתיים לשנת 2024 באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

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

2. תיקון לתקן IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ה. תקן חדש בתקופה שלפני יישומו - תקן דיווח כספי בינלאומי 18

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS "הצגת דוחות כספיים". מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" עם שינויי נוסח קלים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים", למשל, "הוצאות אחרות", וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

החברה דיווחה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים על ביצוע התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן השפעת ההתאמה על נתוני דוחות הביניים המקבילים אשתקד (ליום 30 ביוני 2023):

כפי שהוסבר בדוחות השנתיים הכספיים המאוחדים, 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 ליום 30 ביוני 2023 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 ליום 30 ביוני 2023 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 שבתנה 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.
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, באמצעות עסקה משותפת ("דלק ישראל").
5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיוחסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, (בלתי מבוקר):	
206,885	(1,104,513)	1,058,904	47,009	2,586	13,452	189,447	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(8,465)	-	-	8,465	-	-	הכנסות בין מגזרים
16,835	(76,250)	7,128	82,414	951	(7,027)	9,619	רווחי (הפסדי) המגזר
(7,099)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(17,425)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,326)							הוצאות אחרות
79,378	-	5,988	72,832	1,214	(1,129)	473	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
70,363							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							
							לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, (בלתי מבוקר):
197,382	(1,204,794)	1,163,844	40,076	2,481	14,574	181,201	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(8,450)	-	-	8,450	-	-	הכנסות בין מגזרים
40,831	(39,102)	6,732	63,652	2,661	(4,080)	10,968	רווחי (הפסדי) המגזר
(6,640)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(13,236)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,569)							הוצאות אחרות
41,493	-	5,196	32,243	2,792	1,157	105	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60,879							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, (בלתי מבוקר):	
107,800	(580,629)	556,776	24,524	1,277	7,894	97,958	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(4,356)	-	-	4,356	-	-	הכנסות בין מגזרים
8,450	(70,859)	7,524	71,091	(919)	(2,500)	4,113	רווחי (הפסדי) המגזר
(3,725)							הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(11,479)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(509)							הוצאות אחרות
71,151	-	5,964	66,145	(657)	(578)	277	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
63,888							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						
102,081	(607,461)	585,288	21,007	1,838	8,826	92,583
-	(3,833)	-	-	3,833	-	-
35,603	(40,899)	7,524	64,325	604	(1,225)	5,274
(3,661)						
(7,393)						
(1,212)						
42,068	-	5,976	30,226	4,636	1,177	53
<u>65,405</u>						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, (בלתי מבוקר):

הכנסות המגזר מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הוצאות 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							
387,828	(2,435,660)	2,351,448	83,005	4,768	28,820	355,447	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
-	(16,908)	-	-	16,908	-	-	הכנסות המגזר מחיצוניים
45,427	(112,808)	24,948	87,812	38,054	(10,711)	18,132	הכנסות בין מגזרים
(13,054)							רווחי (הפסדי) המגזר
(22,998)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(1,805)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
102,233	-	20,292	47,290	32,617	2,396	(362)	הוצאות אחרות, נטו
							חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
109,803							רווח לפני מיסים על ההכנסה

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

(א) כללי

1. החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את הדוחות הכספיים התמציתיים לתקופות הביניים של חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, חברה מהותית בשליטה משותפת (39.6%), ואת הדוחות הכספיים של החברה הכלולה (50%) Langen ושל חברת Malone (100%), המצורפים במסגרת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן.
2. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו והפורינט ההונגרי, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 ביוני 2024 הינו 4.0202 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 ביוני 2024 הינו 0.01019 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 - %	
0.21	(1.64)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
7.07	15.03	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
1.03	(0.41)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
2.20	5.47	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
6.89	10.45	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	
1,198	1,163	1,280	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,034,673	1,003,588	1,127,828	
1,035,871	1,004,751	1,129,108	
206,430	186,419	231,145	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,242,301	1,191,170	1,360,253	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	
931,170	931,170	1,035,871	יתרת פתיחה
5,280	-	16,784	השקעות במהלך התקופה
(5,349)	(788)	(5,484)	החזרי השקעה במהלך התקופה
(33,021)	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
102,233	41,493	79,378	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(1,034)	(1,034)	-	הפסד מירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	1,980	397	חלק החברה ברווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
36,592	31,930	2,162	הפרשי שער שנקצפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
1,035,871	1,004,751	1,129,108	יתרת סגירה

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

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי ש"ח					
ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,215,000	1,512,000	1,797,000	1,452,000	39.6%	דלק ישראל
881,799	74,519	1,531,236	197,502	38.69%	דלק נכסים
ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,315,000	1,603,000	1,871,000	1,567,000	39.6%	דלק ישראל
881,220	283,739	1,430,695	452,113	38.69%	דלק נכסים
ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,249,000	1,440,000	1,804,000	1,393,000	39.6%	דלק ישראל
830,283	103,353	1,519,115	183,725	38.69%	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 (הפסד)	הכנסות	
אלפי ש"ח				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
13,000	-	13,000	2,674,000	דלק ישראל
3,216	-	3,216	28,563	דלק נכסים
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
13,000	2,000	11,000	2,939,000	דלק ישראל
7,647	-	7,647	27,616	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
14,000	-	14,000	1,406,000	דלק ישראל
(1,687)	-	(1,687)	11,859	דלק נכסים

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
12,000	(2,000)	14,000	1,475,000	דלק ישראל
2,513	-	2,513	14,272	דלק נכסים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)				
עסקאות משותפות				
48,000	1,000	47,000	5,938,000	דלק ישראל
84,097	-	84,097	55,767	דלק נכסים

באור 5 - מכשירים פיננסיים

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני				
2023		2023	2024	2023	2024	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
39,451	39,580	39,598	23,020	39,493	23,080	אגרות חוב סדרה ב' (*) (**)
246,492	244,751	237,797	376,867	241,823	373,479	אגרות חוב סדרה ג' (*) (**)
478,607	479,339	501,997	547,496	502,849	548,612	הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)

(*) 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.

(***) 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 24 בינואר 2024, הנפיקה החברה 117,113,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,031.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של כ- 120.8 מיליוני ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,169 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 4.093% לשנה (צמודה למדד).
תנאי אגרות החוב הנוספות זהות לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה (ראה באור (3)14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- לאחר ביצוע ההרחבה, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 352,113,000 ש"ח ע.ג.
2. כאמור בבאור 10(3)ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נגד החברה הכלולה דלק ישראל וחברות מוחזקות שלה הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגיבן הפרשה בדוחות הכספיים.
נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.
3. ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 38 מיליוני ש"ח (כ- 15.26931 אגורות למניה). ביום 11 באפריל 2024 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.
4. ביום 28 במרץ 2024, הודיעה מנכ"ל החברה, הגב' חוה זמיר טואף, על התפטרותה מכהונתה כמנכ"ל החברה. התפטרותה נכנסה לתוקף ביום 16 במאי 2024.
5. ביום 1 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר הלל (איליק) רוזנסקי כמנכ"ל החברה. ביום 16 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את מינויו כמנכ"ל החברה החדש ואת השינוי בתנאי כהונתו כמפורט להלן:
על פי הסכם הניהול הקיים של איליק (ראה גם באור 27(ג)4) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים), בתמורה להעמדת שירותיו כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, הוא זכאי לתשלום על ידי החברה של דמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2020, היינו סך של 111,084 ש"ח.
בשל שינוי תפקידו של איליק ותחילת כהונתו כמנכ"ל החברה, עודכנו תנאי כהונתו של איליק ועודכנו דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מהחברה בסך של 20,000 ש"ח, כך שהחל ממועד מינויו של איליק למנכ"ל החברה הוא יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 131,084 ש"ח, צמוד למדד שפורסם ביום 15 במרץ 2024, בתוספת מע"מ כדון, כאשר דמי הניהול לאיליק לא יפחתו בשל ירידה במדד.
6. ביום 1 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מיום 1 באפריל 2024, את עדכון תנאי הכהונה של מר אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה לתקופה נוספת בת 3 שנים שתחילתן ביום 1 ביוני 2024.
ביום 16 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי כהונתו כמפורט להלן:
על פי הסכם הניהול הקיים של אבי בתמורה להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, הוא זכאי לתשלום על ידי החברה של דמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2020, היינו סך של 55,542 ש"ח.
החל מיום 1 ביוני 2024, עודכנו תנאי כהונתו של אבי ועודכנו דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מהחברה בסך של 20,000 ש"ח, כך שיהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 75,542 ש"ח, צמוד למדד שפורסם ביום 15 במרץ 2024, בתוספת מע"מ כדון, כאשר דמי הניהול לאבי לא יפחתו בשל ירידה במדד.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. השקעה בחברת פריים אנרג'י פי. אי. בע"מ (להלן "פריים")

במסגרת החלטת הדירקטוריון של החברה לבצע השקעה בחברת פריים בשיעור כולל של כ-30%, ביצעה החברה רכישות של מניות פריים כמפורט להלן:

1) ביום 23 ביוני 2024, רכשה להב תשתיות מבעלי עניין בפריים, בשתי עסקאות נפרדות מחוץ לבורסה, מניות פריים המהוות, במצטבר כ-12.5% ממניות פריים המונפקות, בתמורה לסך כולל של כ-16.77 מיליון ש"ח, כלהלן:

א. להב תשתיות רכשה מניות פריים המהוות כ-6.48% ממניות פריים המונפקות, מידי שותפות מניות ישראל - עמיתי הפניקס (ש.ר) ("הפניקס") לפי שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.4045 ש"ח; במסגרת הרכישה מהפניקס הצדדים קבעו מנגנונים להתאמת התמורה, הכוללים, בין היתר, התאמה לתמורה במקרה שהחברה (במישרין או בעקיפין) תרכוש מניות נוספות של פריים במחיר למניה גבוה יותר מהמחיר למניה בעסקת הפניקס (כאשר מנגנון ההתאמה יחושב על בסיס 90% מהשווי בעסקה הנוספת כאמור), במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד זה. בהתאם להשלמת עסקה נוספת לרכישת מניות ביום 14 ביולי 2024 (ראה גם 9 להלן) זכאית הפניקס לתמורה נוספת בסך של כ-300 אלפי ש"ח וזאת מכח מנגנון התאמת התמורה כאמור.

ב. להב תשתיות רכשה מניות פריים המהוות כ-6.01% ממניות פריים המונפקות, מידי סינרג'י סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ ("סינרג'י קפיטל"), לפי שווי חברה לפריים של כ-139 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.7094 ש"ח.

2) בהמשך למוזכר הבנות בו התקשרה החברה בחודש יוני 2024, ביום 7 ביולי 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, רכשה להב תשתיות ממר ירון קיקוז בעל השליטה בפריים, מניות פריים המהוות כ-17.5% מסך מניות פריים המונפקות במחיר למניה של 5.0821 ש"ח המשקף שווי של 150 מיליון ש"ח ובתמורה כוללת של כ-26.25 מיליון ש"ח. יצוין כי מוזכר ההבנות כאמור לעיל, כלל התחייבות לאי ביצוע פעולות מהותיות על ידי פריים.

כמו כן, במועד השלמת העסקה נכנס לתוקפו הסכם שליטה משותפת בין להב תשתיות לבין ירון קיקוז, בעל השליטה בפריים, אשר יחול על כל ניירות הערך של פריים המוחזקים על ידי הצדדים מעת לעת, שעיקרו כדלקמן:

א. במסגרת מנגנוני השליטה המשותפת בפריים, הסכימו הצדדים כלהלן:

- 1) לפעול למינוי מספר שווה של חברי דירקטוריון מטעם כל אחד מהצדדים, בדירקטוריון פריים וועדותיו, ובכלל זה המלצה על שני דירקטורים חיצוניים שימונו בעתיד.
- 2) להצביע באופן זהה לגבי החלטות שעל סדר היום של האסיפה הכללית של פריים.
- 3) כללים למינוי נושאי משרה בכירה בפריים, בכפוף לדין.

ב. נקבעו תנאים ומגבלות ביחס להחזקות הצדדים במניות פריים, ובכלל זה קביעת שיעור מניות לגביהן לא תותר כל דיספוזיציה (כולל שיעבודים), שיעור מניות לגביהן תחול מגבלת עבירות וזכות הצעה ראשונה, ושיעור מניות ביחס אליהן לא תחול מגבלה.

ג. כמו כן, הצדדים העניקו זכות הצטרפות הדדית למכירה של מניותיהם בפריים.

ד. הסכם השליטה המשותפת כולל הוראות ביחס לסימום, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.

ליום 30 ביוני 2024, מחזיקה להב תשתיות 12.5% מסך מניות פריים ולמועד אישור הדוחות הכספיים מחזיקה להב תשתיות 30% ממניות פריים.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. ביום 27 ביוני 2024, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (שיתרתה ליום ההחלפה הינה כ- 145 מיליון ש"ח) באמצעות שתי הלוואות לזמן ארוך בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת.

להלן עיקרי תנאי הלוואות החדשות:

- א. הלוואות החדשות הועמדו לתקופה של 120 חודשים ("תקופת ההלוואה").
 - ב. הלוואה בסך של 110 מיליון ש"ח הועמדה בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%.
 - ג. הלוואה בסך של 110 מיליון ש"ח הועמדה בשיעור ריבית שנתי של 3.98% הצמודה למדד המחירים לצרכן.
 - ד. קרן הלוואות החדשות והריבית יפרעו לאורך תקופת ההלוואה ב- 40 תשלומים רבעוניים שוטפים.
- כנגד קבלת הלוואות החדשות ולצורך הבטחת פירעון, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים.
- כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור ההחזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.
- בנוסף, החברה הסכימה להגבלה על זכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה או לבצע רכישה עצמית של מניות לסכום של עד ל- 32.5% מהרווח הנקי של החברה בגין השנים שתחילתם ב- 2021 או 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית.

כתנאי להעמדת הלוואות החדשות, התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- א. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5. בעניין זה, המונח "יחס כיסוי החוב", משמעו - המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:
 - (i) הסכום המצטבר של: (א) היתרה הבלתי מסולקת בגין הלוואה החדשה, כאשר סכום זה מחולק בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, ו-(ב) החוב הפיננסי נטו של דלק ישראל.
 - (ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של החברה על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.
- ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1. המונח "יחס שירות החוב", משמעו - המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:
 - (i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור ההחזקה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;
 - (ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", משמעו - הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין הלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. הטיפול החשבונאי בעסקה כאמור לעיל טופל כשינוי תנאים מהותי.

9. ביום 22 ביולי, 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מימש מנכ"ל החברה 4,458,903 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לו 4,773,078 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 9,672,136 ש"ח (המשקף מחיר מימוש משוקלל של 2.169 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20 לדוחות הכספיים השנתיים).

ביום 22 ביולי 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מימשה מנכ"לית החברה לשעבר 1,910,958 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לה 2,045,604 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 4,145,201 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 2.169 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20 לדוחות הכספיים השנתיים).

10. ביום 1 באוגוסט 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הודיעה מידרוג בע"מ כי היא מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופן דירוג יציב.

11. ביום 27 באוגוסט 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 31 במרץ 2024, אשר נושא תאריך של יום 28 באוגוסט 2024.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2024

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 ומיידים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה 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 לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 427 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ-6 מיליוני ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6(2) לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
28 באוגוסט, 2024

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים
163,621	194,916	202,912		מזומנים ושווי מזומנים
1,197	1,117	1,479		חייבים ויתרות חובה
164,818	196,033	204,391		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
606	1,644	613		פקדונות מוגבלים
1,335	6,441	1,383		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,416,694	1,353,310	1,537,335		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,338	4,204	4,445		נכסי זכות שימוש
1,045	1,086	970		רכוש קבוע
76	33	80		נכס מס נדחה
1,424,094	1,366,718	1,544,826		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,588,912	1,562,751	1,749,217		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
18,500	18,500	22,000	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,212	30,992	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	20,825	14,473	הלוואה לזמן קצר מאחר
55,459	6,153	9,144	זכאים ויתרות זכות
379	170	247	התחייבויות בגין חכירה
107,568	61,860	76,856	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
262,960	260,626	358,759	אגרות חוב
134,125	146,029	198,000	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	16,510	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
4,289	4,179	4,545	התחייבויות בגין חכירה
401,374	427,344	561,304	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
508,942	489,204	638,160	סה"כ התחייבויות
הון			
265,420	265,420	265,420	הון מניות
269,724	305,947	270,307	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
16,669	19,422	18,563	קרן תרגום של פעילות חוץ
528,157	482,758	556,767	יתרת רווח
1,079,970	1,073,547	1,111,057	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,588,912	1,562,751	1,749,217	סה"כ התחייבויות והון
שלמה פדידה	הלל (איליק) רוז'נסקי	אבי לוי	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 28 באוגוסט, 2024.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
(13,054)	(3,661)	(3,725)	(6,640)	(7,099)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,034)	(1,212)	-	(1,034)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,088)	(4,873)	(3,725)	(7,674)	(7,099)	הפסד תפעולי
37,378	8,256	9,494	15,536	18,898	הכנסות מימון
(34,199)	(9,059)	(12,522)	(15,703)	(19,688)	הוצאות מימון
3,179	(803)	(3,028)	(167)	(790)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(10,909)	(5,676)	(6,753)	(7,841)	(7,889)	הפסד לאחר מימון
107,259	62,498	68,991	58,871	74,490	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
96,350	56,822	62,238	51,030	66,601	רווח לפני מיסים על הכנסה
67	4	6	(12)	5	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
96,417	56,826	62,244	51,018	66,606	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד:
52,341	16,988	8,802	51,534	2,291	רווח כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
148,758	73,814	71,046	102,552	68,897	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
96,417	56,826	62,244	51,018	66,606
(107,259)	(62,498)	(68,991)	(58,871)	(74,490)
29,475	-	-	-	-
1,034	1,212	-	1,034	-
651	217	93	434	186
(67)	(4)	(6)	12	(5)
(12,526)	(6,344)	(194)	(9,003)	(13,203)
368	98	107	197	209
(88,324)	(67,319)	(68,991)	(66,197)	(87,303)
(98)	64	(102)	(89)	(294)
179	7,184	516	5,113	(1,029)
81	7,248	414	5,024	(1,323)
8,174	(3,245)	(6,333)	(10,155)	(22,020)
(5,200)	(4,888)	-	(4,888)	-
(115,034)	(12,225)	(33,307)	(57,538)	(42,816)
55,181	8,903	10,244	18,244	14,323
1,053	-	-	-	-
(53)	-	(4)	(53)	(4)
(64,053)	(8,210)	(23,067)	(44,235)	(28,497)
233,139	-	-	233,139	119,633
38,513	38,513	-	38,513	-
-	-	-	-	(40,000)
(39,991)	(39,991)	(37,996)	(39,991)	(37,996)
(20,659)	(542)	(2,560)	(542)	(2,560)
(374)	(87)	(102)	(173)	(197)
(16,212)	-	-	(16,201)	(16,201)
(131)	-	(140)	-	(140)
-	-	220,000	-	220,000
(18,500)	(4,625)	(148,000)	(9,250)	(152,625)
175,785	(6,732)	31,202	205,495	89,914

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
דיבנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
תשלומים מבוססי מניות
מיסים על הכנסה (הטבת מס)
הכנסות מימון אחרות, נטו
פחת והפחתות

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו (שימוש לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ירידה בפקדונות מוגבלים

השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו (שימוש לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה

החזר תקבולים על חשבון מניות

חלוקת דיבידנד

החזר הלוואה לזמן קצר לאחר

פרעון התחייבות בגין חכירה

פרעון אגרות חוב

החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון

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

נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
119,906	(18,187)	1,802	151,105	39,397	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
419	51	2	515	(106)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
43,296	213,052	201,108	43,296	163,621	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
163,621	194,916	202,912	194,916	202,912	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
15,668	2,712	2,431	6,818	14,891	ריבית ששולמה במזומן
3,214	466	1,729	466	3,575	ריבית שהתקבלה במזומן

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

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (להלן "הדוחות המאוחדים").

לעניין השפעת מלחמת "חברות ברזל" והשפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית, ראה באורים 1 (ג) ו- 1 (ד) בתמצית דוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

- (1) החברה - להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023.

3. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

א. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

ב. תיקון לתקן IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

4. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		שיעור ריבית %	
	2023	2024		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
153,747	131,862	170,846	7%	הלוואות בש"ח:
-	-	16,805	7%	להב אנרגיה ירוקה
				להב תשתיות
108,685	85,602	106,399	7%-9%	הלוואות צמודות לאירו:
75,791	72,716	76,593	7%-12%	Greenore Holdings SARL
				Malone Holdings SARL
338,223	290,180	370,643		

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		שיעור אחזקה %	
	2023	2024		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
69,430	68,896	115,324	100%	Greenore Holdings SARL
111,924	106,556	122,123	100%	Malone Holdings SARL
38,472	44,693	33,297	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
-	-	(21)	100%	להב תשתיות בע"מ
219,826	220,145	270,723		

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
750,279	727,268	775,541	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
108,366	115,717	120,428	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
858,645	842,985	895,969	

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

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

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

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות 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 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,057	1,156	645	מזומנים ושווי מזומנים
293	311	561	חייבים ויתרות חובה
1,350	1,467	1,206	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
441	405	513	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,641	26,614	26,641	נדל"ן להשקעה
27,082	27,019	27,154	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,432	28,486	28,360	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
400	400	400	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
37	25	36	ספקים ונותני שירותים
28	49	10	זכאים ויתרות זכות
465	474	446	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,463	14,663	14,263	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,758	7,560	7,955	הלוואה מבעלי מניות
1,374	1,339	1,374	התחייבויות מיסים נדחים
23,595	23,562	23,592	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
24,060	24,036	24,038	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,360	4,438	4,310	יתרת רווח
4,372	4,450	4,322	סה"כ הון
28,432	28,486	28,360	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

James Scanlon
Director

28 באוגוסט, 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,418	327	408	654	773	הכנסות
(122)	(41)	(35)	(64)	(60)	עלות הכנסות
1,296	286	373	590	713	רווח גולמי
(88)	(22)	(19)	(40)	(38)	הוצאות הנהלה וכלליות
27	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
1	-	-	-	-	הכנסות אחרות
1,236	264	354	550	675	רווח מפעולות רגילות
(1,412)	(364)	(362)	(688)	(721)	הוצאות מימון
(176)	(100)	(8)	(138)	(46)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(106)	(17)	(18)	(66)	(4)	מיסים על הכנסה
(282)	(117)	(26)	(204)	(50)	הפסד נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
4,372	4,360	12	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
(50)	(50)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,322</u>	<u>4,310</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(204)	(204)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,450</u>	<u>4,438</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,348	4,336	12	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)
(26)	(26)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,322</u>	<u>4,310</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,567	4,555	12	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
(117)	(117)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,450</u>	<u>4,438</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(282)	(282)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,372</u>	<u>4,360</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2023	2024	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
	אלפי אירו					
	(282)	(117)	(26)	(204)	(50)	הפסד נקי לתקופה
	(27)	-	-	-	-	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
	106	17	18	66	4	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	48	24	-	48	-	מיסים על הכנסה
	416	107	98	218	197	הוצאות מימון אחרות
						ריבית לבעלי מניות
	543	148	116	332	201	
	(8)	(1)	(2)	(3)	(4)	מיסים ששולמו במזומן
	(16)	(2)	(7)	(7)	(19)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
	24	29	(8)	42	(340)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות שינוי בחיובים ויתרות חובה
	8	27	(15)	35	(359)	
	261	57	73	160	(212)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
						תזרימי מזומנים לפעילות מימון
	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)	-	פרעון הלוואות לבעלי מניות
	1,025	1,025	-	1,025	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(293)	-	(100)	(93)	(200)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	(268)	25	(100)	(68)	(200)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
	(7)	82	(27)	92	(412)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	1,064	1,074	672	1,064	1,057	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	1,057	1,156	645	1,156	645	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
						מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
	958	233	269	427	534	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, לצרכי מסחר. למועד הדוחות הכספיים בבעלות החברה נכס אחד המושכר לחברה אשר מפעילה בנכס בית מלון.

בדוחות כספיים אלה -

(1) החברה - Frankfurt Langen Hotel SARL

(2) הקבוצה - Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות שלה.

(3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.

(4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

ב. 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 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 הקבוצה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלה הקבוצה אינן צמודות למדד.

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 30 ביוני 2024, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 14,663 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 הקבוצה 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 2023 (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 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3 - מכשירים פיננסים

מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

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

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים 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 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
438	185	336	מזומנים ושווי מזומנים
576	624	710	חייבים ויתרות חובה
1,014	809	1,046	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
3,969	3,603	3,987	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,506	19,869	23,906	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
39,414	39,741	39,330	נדל"ן להשקעה
64,889	63,213	67,223	סה"כ נכסים לא שוטפים
65,903	64,022	68,269	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		אלפי אירו
	2023	2024	
			התחייבויות שוטפות
654	647	4,592	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
29	39	36	ספקים ונותני שירותים
153	144	130	זכאים ויתרות זכות
836	830	4,758	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
18,893	18,095	19,052	הלוואה מהחברה האם
449	459	437	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,413	14,742	10,153	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,625	2,619	2,677	התחייבויות מיסים נדחים
36,380	35,915	32,319	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
37,216	36,745	37,077	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
27,871	26,472	30,347	יתרת רווח
27,884	26,485	30,360	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
803	792	832	זכויות שאינן מקנות שליטה
28,687	27,277	31,192	סה"כ הון
65,903	64,022	68,269	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
DirectorJames Scanlon
Director28 באוגוסט, 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי אירו				
2,347	609	619	1,149	1,232	הכנסות
(348)	(85)	(65)	(158)	(122)	עלות ההכנסות
1,999	524	554	991	1,110	רווח גולמי
(188)	(27)	(29)	(127)	(72)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,477	6,480	(84)	5,805	(84)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
7,288	6,977	441	6,669	954	רווח מפעולות רגילות
530	133	260	253	391	הכנסות מימון
(2,288)	(614)	(642)	(1,149)	(1,209)	הוצאות מימון
(1,758)	(481)	(382)	(896)	(818)	הוצאות מימון, נטו
5,237	3,263	1,963	3,578	2,424	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
10,767	9,759	2,022	9,351	2,560	רווח לפני מיסים על הכנסה
(998)	(1,054)	(21)	(992)	(55)	מיסים על הכנסה
9,769	8,705	2,001	8,359	2,505	רווח נקי וכולל לתקופה
9,208	8,108	1,986	7,809	2,476	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
561	597	15	550	29	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,769	8,705	2,001	8,359	2,505	רווח נקי וכולל לתקופה

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה			הון מניות
		סך הכל	יתרת רווח	אלפי אירו	
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
28,687	803	27,884	27,871	13	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
2,505	29	2,476	2,476	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>31,192</u>	<u>832</u>	<u>30,360</u>	<u>30,347</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
18,918	242	18,676	18,663	13	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
8,359	550	7,809	7,809	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>27,277</u>	<u>792</u>	<u>26,485</u>	<u>26,472</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
29,191	817	28,374	28,361	13	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)
2,001	15	1,986	1,986	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>31,192</u>	<u>832</u>	<u>30,360</u>	<u>30,347</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
18,572	195	18,377	18,364	13	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
8,705	597	8,108	8,108	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>27,277</u>	<u>792</u>	<u>26,485</u>	<u>26,472</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
18,918	242	18,676	18,663	13	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
9,769	561	9,208	9,208	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>28,687</u>	<u>803</u>	<u>27,884</u>	<u>27,871</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		אלפי אירו
	2023	2024	2023	2024	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
9,769	8,705	2,001	8,359	2,505	רווח נקי לתקופה
(5,237)	(3,263)	(1,963)	(3,578)	(2,424)	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
998	1,054	21	992	55	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
1,313	358	265	668	589	מיסים על ההכנסה
(5,477)	(6,429)	84	(6,429)	84	הוצאות מימון אחרות, נטו
(8,403)	(8,280)	(1,593)	(8,347)	(1,696)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(11)	-	-	(11)	(3)	מיסים ששולמו במזומן
38	(383)	11	38	(16)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(7)	427	(104)	(55)	(134)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
31	44	(93)	(17)	(150)	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,386	469	315	(16)	656	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(9,889)	-	-	(9,264)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(19)	-	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
110	40	-	65	20	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,125)	-	-	(560)	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
799	358	19	553	69	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,124)	398	19	(9,206)	89	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי אירו				
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(1,317)	(850)	(135)	(850)	(515)	פירעון הלוואות לחברת האם
4,204	-	-	3,634	-	קבלת הלוואות מחברת האם
320	-	-	332	-	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(12)	-	-	(10)	פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,500	-	-	6,500	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(651)	(159)	(161)	(329)	(322)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
9,056	(1,021)	(296)	9,287	(847)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
318	(154)	38	65	(102)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
120	339	298	120	438	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
438	185	336	185	336	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
433	116	121	212	217	ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 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 שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. דמי השכירות בגין נכסי הקבוצה 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 שתהינה, 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 2023 (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 הנהלה 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 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ד' להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך):

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3 - השקעות בחברות כלולותועסקאות משותפות:

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

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי באלפי אירו

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

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

25,688 2,581 42,887 6,601 75% (*) Around town

ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

23,498 2,267 38,083 5,635 75% (*) Around town

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

25,466 2,606 40,584 5,983 75% (*) Around town

באור 3 - השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך) :

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות באלפי אירו

סך רווח כולל	רווח אלפי אירו	הכנסות	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
2,725	2,725	1,542	(*) Around town
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,929	4,929	1,536	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
2,266	2,266	774	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
4,609	4,609	827	(*) Around town
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
5,395	5,395	2,853	(*) Around town

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 ביוני 2024 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 607 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2023 כ- 605 אלפי אירו וכ- 614 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 ביוני 2024 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 924 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 30 ביוני 2023 כ- 903 אלפי אירו וכ- 917 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 ביוני 2024 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 1,980 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2023 כ- 1,985 אלפי אירו וכ- 1,603 אלפי אירו בהתאמה).
- (4) ליום 30 ביוני 2024 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 476 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2023 כ- 476 אלפי אירו וכ- 469 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.

28 באוגוסט, 2024

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, 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף על בסיס תשקיף מדף של חברת להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ מחודש אוגוסט, 2024:

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2024

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
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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.

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

76	78	72
1,041	1,218	1,085
58	82	88
9	8	7
22	25	32
166	156	168
1,372	1,567	1,452

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

49	29	26
1,266	1,331	1,240
19	15	53
25	24	25
424	433	409
9	9	9
2	3	2
31	27	33
1,825	1,871	1,797
3,197	3,438	3,249

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	30 ביוני		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש”ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
458	547	454	אשראי מתאגידים בנקאיים
483	530	531	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
175	176	180	חלויות שוטפות בגין חכירה
324	350	347	זכאים ויתרות זכות
1,440	1,603	1,512	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,141	1,201	1,119	התחייבויות בגין חכירה
85	91	70	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
15	15	18	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	1	1	מסים נדחים
1,249	1,315	1,215	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
220	220	220	פרמיה על מניות
26	40	39	יתרת רווח
3	1	4	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
41	42	41	קרנות הון אחרות
506	519	520	
2	1	2	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
508	520	522	<u>סה”כ הון</u>
3,197	3,438	3,249	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

עידן ארגמן סמנכ”ל כספים	יורם איל מנכ”ל	אבי לוי י”ר הדריקטוריון	20 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	-------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום		ביום		
31 בדצמבר	30 ביוני		30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מליוני ש"ח					
5,938	1,475	1,406	2,939	2,674	הכנסות ממכירות
5,148	1,269	1,195	2,561	2,285	עלות המכירות
790	206	211	378	389	רווח גולמי
564	139	148	274	288	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
97	28	23	50	43	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	-	1	1	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
135	39	40	53	57	רווח תפעולי
10	-	1	6	2	הכנסות מימון
83	20	18	42	37	הוצאות מימון
1	-	(4)	-	(4)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
63	19	19	17	18	רווח לפני מסים על ההכנסה
15	5	5	6	5	מסים על ההכנסה
48	14	14	11	13	רווח נקי
מיוחס ל:					
47	14	14	11	13	בעלי מניות החברה
1	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
48	14	14	11	13	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום		ביום	
	30 ביוני		30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
48	14	14	11	13
1	(2)	-	2	-
1	(2)	-	2	-
49	12	14	13	13
48	12	14	13	13
1	-	-	-	-
49	12	14	13	13

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש
לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
תזרימי מזומנים
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			מבוסס מניות	תשלום				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
216	220	26	3		41	506	2	508
-	-	13	-	-	-	13	-	13
-	-	-	1		-	1	-	1
<u>216</u>	<u>220</u>	<u>39</u>	<u>4</u>		<u>41</u>	<u>520</u>	<u>2</u>	<u>522</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			מבוסס מניות	תשלום				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
216	216	29	-		40	501	1	502
-	-	11	-	-	-	11	-	11
-	-	-	-		2	2	-	2
-	-	11	-		2	13	-	13
-	-	-	3		-	3	-	3
(*)	4	-	(2)		-	2	-	2
<u>216</u>	<u>220</u>	<u>40</u>	<u>1</u>		<u>42</u>	<u>519</u>	<u>1</u>	<u>520</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

(* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
508	2	506	41	4	25	220	216	יתרה ליום 1 באפריל, 2024
14	-	14	-	-	14	-	-	רווח כולל
(*)	-	(*)	-	(*)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>522</u>	<u>2</u>	<u>520</u>	<u>41</u>	<u>4</u>	<u>39</u>	<u>220</u>	<u>216</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
507	1	506	44	-	26	220	216	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
14	-	14	-	-	14	-	-	רווח נקי
(2)	-	(2)	(2)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
12	-	12	(2)	-	14	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1	-	1	-	1	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>520</u>	<u>1</u>	<u>519</u>	<u>42</u>	<u>1</u>	<u>40</u>	<u>220</u>	<u>216</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר								
מליוני ש"ח								
502	1	501	40	-	29	216	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
48	1	47	-	-	47	-	-	רווח נקי
1	-	1	1	-	-	-	-	רווח כולל אחר
49	1	48	1	-	47	-	-	סה"כ רווח כולל
5	-	5	-	5	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	(2)	-	4	(*)	הנפקת מניות
(50)	-	(50)	-	-	(50)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
508	2	506	41	3	26	220	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
מבוקר					
מליוני ש"ח					
48	14	14	11	13	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי
499	137	25	260	133	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
547	151	39	271	146	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(59)	(20)	(8)	(38)	(27)	רכישת נכסים קבועים
-	-	2	-	2	תמורה מממוש נכסים קבועים
3	-	-	-	-	תמורה מיציאה מאיחוד של חברות ופעילויות
(5)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
(12)	-	(5)	-	(9)	מתן הלוואות לחברות כלולות
12	-	-	-	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה
(21)	(1)	(3)	(6)	(3)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
7	2	1	5	2	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(75)	(19)	(13)	(39)	(35)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
2	-	-	2	-	הנפקת הון מניות
(50)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(193)	(49)	(49)	(96)	(97)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(61)	(17)	(12)	(35)	(19)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(200)	(83)	36	(131)	1	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(502)	(149)	(25)	(260)	(115)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(30)	(17)	1	(28)	(4)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
106	95	71	106	76	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u> <u>התקופה</u>
76	78	72	78	72	<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-6 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 ביוני		30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			

					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
					פחת והפחתות
274	70	71	137	140	עלות תשלום מבוסס מניות
5	1	(*)	3	1	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1)	-	-	-	-	רווח מממוש רכוש קבוע, נטו
-	-	-	(1)	-	עליית ערך הלוואות שניתנו והתחייבויות לא שוטפות, נטו
(1)	-	(1)	-	(1)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו*
-	-	4	-	4	מסים נדחים, נטו
(5)	(2)	-	(1)	(3)	
272	69	74	138	141	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
362	73	(38)	187	(43)	ירידה (עלייה) בלקוחות
6	4	(3)	(15)	(32)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17	19	6	27	(2)	ירידה (עלייה) במלאי
(123)	(5)	1	(71)	54	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(35)	(23)	(15)	(6)	15	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
227	68	(49)	122	(8)	
499	137	25	260	133	
1	-	-	-	-	(* כולל דיבידנד מחברות כלולות

(* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:				
				ריבית
76	19	17	38	36
11	-	20	11	22
				מסים על ההכנסה
				מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
5	-	-	2	1
				ריבית

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן				
				רכישת נכסים קבועים באשראי
14	10	8	10	8
126	50	10	75	14
				הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 30 ביוני, 2024 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-60 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 שבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן.

ג. מלחמת חרבות ברזל

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.

השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחומים הבאים: צמצום הפעילות במשק, הגבלות תנועה באזורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי אנשים מביתם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים.

למעט מקרים נקודתיים בימים הראשונים למלחמה, מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והפורמטים של חנויות המכר הקמעונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

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. החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם השפעות עקב התמשכות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות ומסגרות האשראי הפנויות שלה ונגישותה לאשראי בנקאי.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

ב. ישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), *הצגה וגילוי בדוחות כספיים* (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), *הצגת דוחות כספיים* (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, *דוח על תזרימי מזומנים* ו-IAS 34, *דיווח כספי לתקופות ביניים*.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. בהמשך לאמור בבאור ג'11(2) בנוגע להשקעת החברה בחברת זאפה ניוקו (2023) בע"מ (להלן – "זאפה החדשה"), בחודש מאי, 2024 התקבל אישור רשות התחרות למיזוג החברה. החל מחודש זה החברה מחזיקה כ- 30% ממניות זאפה החדשה. ההשקעה בזאפה החדשה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה כוללת את חלקה בתוצאות זאפה החדשה בפער זמן של שלושה חודשים. ליום 30 ביוני, 2024 יתרת ההלוואה לחברת זאפה החדשה עומדת על סך של כ-14 מליוני ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות לחברות כלולות.

2. בהמשך לאמור בבאור ג'11(3) בנוגע להשקעת החברה (70%) בחברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן – "ברגר קינג"), בחודש ינואר, 2024 התקיימו כל התנאים המתלים של ההסכם והעסקה הושלמה. החברה לא איחדה את הדוחות הכספיים של ברגר קינג עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי מניות המיעוט בעיקר בקשר עם שינויים בתוכנית העיסוקית של ברגר קינג ואישור תקציב. לפיכך, ההשקעה בברגר קינג מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה כוללת את חלקה בתוצאות ברגר קינג בפער זמן של שלושה חודשים. ליום 30 ביוני, 2024 יתרת ההלוואות לחברת ברגר קינג מוצגת בהתאם לשווי הווגן ומסתכמת בכ- 29 מליוני ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות לחברות כלולות.

באור 5: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23ב' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 בגיבון הפרשה בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.

באור 6: - מידע נוסף

1. מרווח השיווק – במהלך שנת 2024 נפתח מחדש לדיון נושא עדכון סל הוצאות השיווק של חברות הדלק (“מרווח השיווק”) בראשות מנהל הדלק והגז של משרד האנרגיה והתשתיות. המועד האחרון בו עודכן מרווח השיווק חל בשנת 2017 ומאז לא עודכן. נציין כי בהתאם לדיון ניתן לעדכן את מרווח השיווק אחת לחמש שנים. בימים אלו נדרשו השלמות ותוספות נתונים על ידי מנהל הדלק והגז על מנת לקדם את התהליך אשר במהלכו צפויים להתקיים שימועים בעל-פה לחברות הדלק המעוניינות, בטרם קבלת החלטה כיצד והאם יש לעדכן את מרווח השיווק. החברה נערכה לקראת תהליך זה עם חוות דעת כלכלית אשר תציג את המצב הקיים והשינויים הקריטיים אשר התרחשו במבנה החברה ונכסיה.

2. ליום 30 ביוני 2024 קיימת יתרת חוב לקוח בפיגור לחברה בסך של כ- 45 מליוני ש"ח. לטובת החברה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי התחנה השייכים ללקוח (נדחית בפני משכנתא לבנק). החברה הגישה בקשה למימוש המשכנתא. במהלך חודש יוני הגיש הלקוח בקשה לבית המשפט, במסגרת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, לעיכוב הליכים, אשר נדחתה ע"י בית המשפט. לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2024 הגיעה החברה להסדר עם הבנק ובאי כח החייב, לפיו הוסכם כי הבקשה שהוגשה בתיק חדלות הפירעון תימחק וכי החברה תפעיל את התחנה הנמצאת על מקרקעי החייב לתקופת ביניים.

בחודש אוגוסט 2024, קיבלה החברה את ההפעלה בתחנה, בהתאם להסכם השכירות שנחתם מול כונס הנכסים של הנכס.

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה ובהתבסס בין היתר על אומדן שווי התחנה, כפי שנאמדה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ובהתחשב בהיקף החוב לבנק ובקדימותו, עיקר החוב כלפי החברה ייגבה ולחברה לא קיימת חשיפה מהותית מעבר להפרשה הכלולה בדוחות הכספיים.

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 ומיידיים), 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. הלל (איליק) רוז'נסקי, מנכ"ל;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, הלל (איליק) רוז'נסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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:

א. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן – "הדוחות");

ב. 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;

ג. 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;

ד. 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;

ה. 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 וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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