



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2024

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 2024-01-028048) ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו ויש לקרוא דוח זה כמקשה אחת עם הדוח התקופתי.

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 ויעודיות.

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 – 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 1.3.14 להלן.

1.1.3 **תחום איסוף האשפה** – פעילות הקבוצה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנות מעבר מתבצעת באמצעות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"). הקבוצה החלה פעילותה כאמור עם רכישת 65% מהון המניות של מפעת, ואגב כך את השליטה בה, על ידי להב אנרג'י ירוקה, בעסקה שהושלמה באוגוסט 2022. 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 **הקמת להב אל.אר. תשתיות בע"מ והליך שינוי מבנה בקבוצה**

1.2.1 כאמור בדוח מיידי של החברה מיום 24.6.2024 (אסמכתא 063525-01-2024) ("הדוח מיום 24.6.2024") החברה הקימה את להב אל.אר. תשתיות בע"מ ("להב תשתיות"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, 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.

1.2.2 מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה, באמצעות להב תשתיות, השלימה במהלך תקופת הדוח מספר עסקאות במסגרתן רכשה במצטבר כ- 30.74% מהון המניות המונפק של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("פריים") וכן התקשרה בהסכם עם ירון קיקוז, בעל השליטה ומנכ"ל פריים, בהסכם להסדר יחסיהם כבעלי מניות ושליטתם המשותפת בפריים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.15 להלן.

1.2.3 הקמת להב תשתיות נעשתה במסגרת שינוי ארגוני הנבחן ומקודם על ידי החברה לצורך הגשמת המטרות האסטרטגיות הנ"ל (ובכלל זה רכישת מניות פריים כאמור), כמפורט להלן ("שינוי המבנה"):

(א) במסגרת שינוי המבנה פועלת החברה לשינוי מבנה אחזקתה בלהב אנרגיה ובמפעת, בשלבים אשר השלמתם כרוכה האחד בשני.

(ב) בשלב הראשון, החברה תעביר את מלוא הון המניות של להב אנרגיה (המוחזקות במישרין על ידי החברה) אל להב תשתיות ("השלב הראשון").

(ג) בשלב שני, להב אנרגיה תעביר את מלוא הון המניות של מפעת המצוי בבעלותה (בשיעור של 65%) אל להב תשתיות, כך שלאחר מכן תחזיק להב תשתיות ב-65% מהון המניות של מפעת ("השלב השני").

1.2.4 לצורך השלמת שינוי המבנה תידרשנה השלמה של מספר פעולות, הכוללות, בין היתר, המרה להון של חלק מיתרת הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה ללהב אנרגיה, אישור בית המשפט לעניין הפחת הון וחלוקת מניות מפעת ללהב תשתיות כדיבידנד בעין, אישורי שותפים עסקיים ובנקים, וכן כל רגולטור אחר הקשור לשינוי המבנה.

1.2.5 יובהר כי כוונת החברה הנה לבצע ולהשלים את שלבי שינוי המבנה בד בבד, באשר השלמתם כרוכה ותלויה האחד בשני.

1.2.6 נכון למועד זה טרם הושלם שינוי המבנה המתואר לעיל. יחד עם זאת, החברה קיבלה את אישור רשות המיסים לכך שהעברת המניות של להב אנרגיה מהחברה ללהב תשתיות, וכן העברת המניות של מפעת מלהב אנרגיה אל להב תשתיות, לא תחויב במס בהתאם להוראות הדין והחלטת המיסוי.

1.2.7 בנוסף, החברה החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע למיזוג אפשרי של להב אנרגיה ופריים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.14 (5) להלן.

יצוין כי ביצוע שינוי המבנה והשלמתו מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, לרבות אישורים הנדרשים מצדדים שלישיים, אשר קבלתם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה. שינוי המבנה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים.

1.3 שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד למועד

פרסומו:

1.3.1 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. במהלך קיץ 2024 חלה הסלמה דרמטית בעימות החזית הצפונית בין ישראל לארגוני הטרור הפועלים נגדה בלבנון ובסוריה, ובראשם חיזבאללה. בספטמבר 2024, לאחר 11 חודשים של לחימה ופינוי תושבי הצפון, צה"ל החל בשלב חדש בלחימה – מבצע חיצי הצפון ובסוף חודש ספטמבר החל תמרון קרקעי בדרום לבנון.

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- לדירוג A+ והותירה את תחזית דירוג על "שלילית". בחודש ספטמבר 2024, הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A2 לדירוג של Baa1 והותירה את התחזית שלילית. בחודש אוקטובר 2024, חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג של A+ לדירוג של A- והותירה את תחזית הדירוג 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 נתוניה 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 ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה של הקבוצה.

עליית האינפלציה ועליית הריבית 1.3.2

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

1.3.3 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').

1.3.4 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 מיזוג 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).

1.3.5 בחינת עסקת שיתוף פעולה בלהב אנרגיה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 21.1.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-006820) בגין עסקאות ומשאים ומתנים שניהלה החברה, בפרט ביחס לבחינה המתוארת בסעיף 2.2 לדוח האמור בדבר בחינת שיתוף פעולה עם צד שלישי, אשר יכול שימוש בקרקעות של הצד השלישי ובקרקעות המעובדות שלו לצורך הקמת פרויקטים פוטו-וולטאים ומתקני אגירת חשמל, מבקשת החברה לעדכן כי נכון למועד דוח זה, הבחינה האמורה לא הבשילה לכדי חתימת הסכם בין הצדדים.

1.3.6 בחנת עסקת רכישה על ידי מפעת

ביום 21.1.2024, דיווחה החברה כי מפעת בוחנת עסקה לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום מתן שירותי איסוף וסילוק אשפה וטיאוט רחובות לרשויות ועיריות שונות בישראל, וכן עסקה לרכישת מטמנה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה החברה הפרטית הנ"ל התקשרה במזכר הבנות לצורך מכירתה לצד שלישי ועל כן, מפעת אינה בוחנת עוד את רכישתה. בעניין המטמנה, יובהר כי מדובר בבחינה ראשונית, ונכון למועד הדיווח, אף שהבחינה עדיין נמשכת כאמור (בין היתר בתלות בהליך המכירה של המטמנה), אין וודאות כי תתגבש לכדי הסכם מחייב.

1.3.7 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 11.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-020914).

1.3.8 עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים בגרמניה

א. 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 מיידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס': 2023-01-073041 ו- 2024-01-018478, בהתאמה).

- ב. 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, מתוכו כ- 16 מיליון אירו מומנו על ידי הלוואה מבנק מקומי. העסקה הושלמה מכוח הסכם מחייב עליו הודיעה החברה ביום 17.12.2023. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס' 2024-01-046491 ו- 2023-01-136497, בהתאמה).
- ג. בנוסף לאמור לעיל, ביום 17.11.2024 הודיעה החברה על השלמת עסקה נוספת במסגרתה חברת בת ייעודית זרה אחרת, המוחזקת גם היא בשיעור (בעקיפין) של 75% על ידי החברה, רכשה את מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב ב-Eching, פרבר של העיר מינכן, גרמניה המושכר לרשת Maisons Du Monde. הנכס נרכש בתמורה לסך של כ-10.6 מיליון אירו, מתוכו כ-4 מיליון אירו מומנו באמצעות הלוואות בעלים שהועמדה לחברה הבת, וכ-7.5 מיליון אירו מומנו על ידי הלוואה מבנק מקומי. העסקה הושלמה מכוח הסכם מחייב עליו הודיעה החברה ביום 1.10.2024. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (מס' אסמכתאות מס' 2024-01-607263 ו- 2024-01-616139 בהתאמה).
- ד. 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 1.9.6 להלן.

1.3.9 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).

1.3.10 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' רוז'נסקי כמנכ"ל החברה חלף הגב' זמיר טואף (ובמקביל, סיום כהונתו כסגן יו"ר פעיל של החברה), נכנסו לתוקף עם אישור תנאי כהונתו של מר' רוז'נסקי כמנכ"ל החדש, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כמפורט בסעיף 1.3.11 להלן.

1.3.11 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).

1.3.12 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).

1.3.13 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.

1.3.14 רכישת מניות ושליטה משותפת בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות להב תשתיות, מניות של פריים בשיעור מצטבר של כ- 30.74% מהון מניות פריים המונפק, אשר נרכשו במספר עסקאות 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.

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).

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 ס"ק 2 לעיל.

² ראו הע"ש 1 לעיל.

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 לסימום, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.

5. בחינת עסקת למיזוג בין להב אנרגיה ופריים

כפי שדיווחה החברה ביום 10.9.2024 החברה החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע לעסקה אפשרית למכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה לפריים בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה ("העסקה הנבחנת"). יצוין, בהמשך לאמור בסעיף Error! Reference source not found. לעיל, כי מפעת אשר 65% מהון מניותיה מוחזק בידי להב אנרגיה (ומתוכננות לעבור לאחזקת להב תשתיות במסגרת שינוי המבנה כאמור), לא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת.

ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף להשלמת משא ומתן, השלמת בדיקות לשביעות רצון הצדדים, הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידיים של החברה מימים 24.6.2024, 14.7.2024, 8.7.2024 ו-10.9.2024 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2024-01-063525, 2024-01-069984, 2024-01-072432 ו-2024-01-602204).

- 1.3.15 **דוחות שנתיים של הנאמן למחזיקי אגרות החוב**
- 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).
- 1.3.16 **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).
- 1.3.17 **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).
- 1.3.18 **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).
- 1.3.19 **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') באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-082465).

1.3.20 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.

1.3.21 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 לבניזין ("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).

1.3.22 אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 13.10.2024 התקיימה אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, שעל סדר יומה, אישור מינויה של גב' רויטל אבירם כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש 3 שנים (תקופת כהונה ראשונה) ואישור חידוש והארכת תנאי הכהונה של מר אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בכל אחת מחברות הבת, לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 14.11.2024. האסיפה הכללית והמיוחדת כונסה על פי זימון שפרסמה החברה ביום 5.9.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-601506).

כל ההחלטות שהיו על סדר יומה כאמור אושרו בידי האסיפה הכללית (מספרי אסמכתאות: 2024-01-610435 ו-2024-01-611756) וביום 13.10.2024, החלה לכהן גב' רויטל אבירם כדירקטורית חיצונית (מספר אסמכתא: 2024-01-610436).

1.3.23 עדכונים ביחס פעילות מפעל

- א. ביום 1 באוקטובר 2024 התקשרה מפעל בהסכם לרכישת פעילות של חברה פרטית הפועלת במתן שירותי פינוי פסולת ואשפה בתמורה לתשלום מיידי בסך של 3 מיליון ש"ח (וכן מנגנון התחשבנות לגבי תמורה עתידית). ההסכם כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים, בין היתר, את קבלת אישור הממונה על התחרות והסכמות של צדדים שלישיים.
- ב. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח זכתה מפעל במכרזים לאיסוף אשפה ב- 3 רשויות נוספות.

1.4 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2024, 30.9.2023 ו-31.12.2023 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2024 (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 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 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	173,259	196,353	מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בקרנות אג"ח.	-	-	5,030	ניירות ערך סחירים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינני האשפה.	87,541	94,112	110,567	לקוחות והכנסות לקבל
	6,932	6,727	5,637	חייבים ויתרות חובה
	19,243	18,835	21,996	פקדונות מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	28,288	31,124	18,196	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מרכישת כ- 30.74% ממניות "פריים", מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	1,242,301	1,246,618	1,444,944	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	168,716	171,754	174,368	נדל"ן להשקעה
נובע בעיקר מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומרכישות בתקופה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	224,231	223,386	241,060	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	53,998	47,263	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	3,183	3,203	5,739	נכס מס נדחה
	2,134,946	2,145,626	2,394,358	סה"כ

(מצב כספי, המשך)

התחייבויות	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	26,834	52,659	47,054	נובע בעיקר מפירעון הלוואות לזמן קצר בחברות האנרגיה.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	72,926	45,399	47,557	נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לחלויות שוטפות בהתאם להסכם וכן מלקיחת הלוואות בנקאיות בלהב אל אר, במגזר האנרגיה ובמגזר פינוי האשפה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	46,253	16,201	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% וביום 10 ביולי 2024 4% נוספים מאג"ח ג'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	-	37,656	17,029	החברה פרעה את ההלוואה במלואה במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024.
ספקים ונותני שירותים	73,838	67,329	62,516	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינוי האשפה.
זכאים ויתרות זכות	24,754	16,778	68,820	הקישון נובע בעיקרו תשלום יתרה לנוקד ³ .
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	4,327	7,020	8,343	
אגרות חוב	349,320	262,578	262,960	נובע מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' ומגד פרעון אגרות חוב ב'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	469,624	395,123	384,728	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך בלהב אל אר, במגזר האנרגיה ופינוי אשפה מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	16,006	20,549	20,661	השינוי נובע מפירעון חלקי של הלוואות המיעוט ומגד צבירת ריבית לתקופה.
התחייבויות מיסים נידחים	36,963	35,469	35,952	
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	48,918	53,582	47,483	נובע מהכרה בהתחייבות חכירה עקב חוזי שכירות חדשים ומגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,531	3,739	2,705	
סה"כ	1,172,294	1,014,082	1,022,009	
הון מניות רגילות	272,239	265,420	265,420	נובע מימוש אופציות של מנכ"ל החברה ומנכ"לית החברה לשעבר.
פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות	277,562	309,326	269,724	נובע מהנפקת מניות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר וכן מקרן הון הוצאות בגין תשלום מבוטס מניות ומקרן הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	48,374	25,177	16,669	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
נובע מדיבידנד שהוכרז ב- 27 במרץ 2024, בנוסף ראו הסברים ברווח והפסד.	528,157	499,579	586,898	יתרת רווח
	1,079,970	1,099,502	1,185,073	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
	32,967	32,042	36,991	זכויות שאינן מקנות שליטה
	1,112,937	1,131,544	1,222,064	סה"כ הון
	2,134,946	2,145,626	2,394,358	סה"כ

1.5 ניתוח תוצאות הפעולות

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

הסבר לשינוי מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	
	10,081	2,613	2,765	7,420	7,984	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	22,300	7,846	7,565	19,220	19,784	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעל".	355,447	90,105	101,168	271,306	290,615	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה שעיקרם עקב נדל"ן נכסי להשקעה.	120,973	21,278	45,586	72,025	133,603	חלק בקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
אשתקד נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	25,428	-	-	26,507	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הסבר לשינוי מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	24,242	6,539	7,735	18,291	20,999	הכנסות מימון
	183	-	109	178	165	הכנסות אחרות
	<u>558,654</u>	<u>128,381</u>	<u>164,928</u>	<u>414,947</u>	<u>473,150</u>	סה"כ הכנסות
	(1,445)	(459)	(326)	(1,162)	(868)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(15,418)	(3,826)	(4,588)	(11,228)	(12,414)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(316,436)	(81,125)	(89,790)	(240,785)	(257,681)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי כלולות חברות לתקופה.	(1,793)	-	(2,757)	(1,611)	(3,422)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(19,509)	(783)	-	(10,988)	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	-	-	-	-	(260)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול מול חציון אשתקד נובע בעיקרו מחברת "מפעת".	(30,627)	(7,670)	(9,490)	(21,497)	(25,733)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסבר לשינוי מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	
נובע מהבטלת אופציות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.	(651)	(124)	(23)	(558)	(209)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ב' ו - ג' וכן הלוואה מצד ג'.	(60,984)	(15,168)	(24,556)	(45,266)	(59,446)	הוצאות מימון אחרות
נובע בעיקר מהפסדי הון בחברת "מפעת"	(1,988)	(320)	(1,173)	(2,067)	(2,555)	הוצאות אחרות
	<u>(448,851)</u>	<u>(109,475)</u>	<u>(132,703)</u>	<u>(335,162)</u>	<u>(370,562)</u>	סה"כ הוצאות
	109,803	18,906	32,225	79,785	102,588	רווח לפני מסים על ההכנסה
	<u>(7,693)</u>	<u>(1,047)</u>	<u>(800)</u>	(7,014)	<u>(1,899)</u>	מיסים על ההכנסה
	<u>102,110</u>	<u>17,859</u>	<u>31,425</u>	<u>72,771</u>	<u>100,689</u>	רווח נקי לתקופה

1.6 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה :

הנתונים שלהלן הינם באלפי ש"ח ולתום תקופת תשעת החודשים ושניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 30.9 ו- 31.12 לשנה הרלוונטית בהתאמה.

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*) (**)

פעילות בגרמניה –

נתוני השוואה		30.9.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023			
83,005	60,339	72,862	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
83,005	60,339	72,862	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
20,183	15,267	16,528	משתנות	
20,183	15,267	16,528	סך הכל עלויות מיוחסות	
62,822	45,072	56,334	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.

פעילות דלק נכסים בישראל (*) ()**

נתוני השוואה		30.9.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023			
4,768	3,564	3,921	מחיצוניים	הכנסות
16,908	13,097	13,134	ממגזרים אחרים	
21,676	16,661	17,055	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
372	326	203	משתנות	
372	326	203	סך הכל עלויות מיוחסות	
21,304	16,335	16,852	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) תחום האנרגיה – אנרגיה סולארית (*) ()**

נתוני השוואה		30.9.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023			
28,820	24,787	23,924	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
28,820	24,787	23,924	סך הכל	
7,356	5,267	5,949	קבועות (**)	עלויות
-	-	-	משתנות	
7,356	5,267	5,949	סך הכל עלויות מיוחסות	
21,464	19,520	17,975	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- 8,776 אלפי ש"ח, כ- 7,593 אלפי ש"ח וכ- 10,077 אלפי ש"ח לימים 30 בספטמבר 2023, 30 בספטמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

(ג) תחום איסוף האשפה (*) ()(***)**

נתוני השוואה		30.9.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	(*) 30.9.2023			
231,041	176,349	(***) 188,900	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
231,041	176,349	188,900	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
205,777	156,510	167,493	משתנות (**)	
205,777	156,510	167,493	סך הכל עלויות מיוחסות	
25,264	19,839	21,407	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%. לפרטים נוספים על שינוי המבנה ראו סעיף 1.2 לעיל.
 (**) 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 לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 הינן 290,615 אלפי ש"ח.

(ד) תחום מוצרי הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה		30.9.2024	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023			
2,351,448	1,818,036	1,606,176	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,351,448	1,818,036	1,606,176	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
2,038,608	1,576,080	1,365,408	משתנות (**)	
2,038,608	1,576,080	1,365,408	סך הכל עלויות מיוחסות	
312,840	241,956	240,768	רווח גולמי	

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.

1.7 נזילות

1.7.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה (באלפי ש"ח) (*):

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024
180,848	173,259	196,353

(*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ- 5,030 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 21,996 אלפי ש"ח ליום 30.9.2024, סך של כ-18,835 אלפי ש"ח ליום 30.9.2023 וסך של כ-19,243 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023.

1.7.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
		30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
ביחס לשנת 2023 נובע בעיקר מקבלת דיבדנד מחברות כלולות בשנת 2023. ביחס לרבעון מקביל נובע בעיקר מקבלת דיבדנד מחברות כלולות ומתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת".	21,203	22,520	(536)	4,768	(7,092)	פעילות שוטפת
ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר מהעמדת הלוואות לחברות מוחזקות, ובנוסף, השקעה במניות "פריים" והשקעה ברכוש קבוע ובפרויקטים בתחום האנרגיה.	(143,704)	(48,865)	(29,042)	(164,178)	(72,592)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' וקבלת הלוואות בנקאיות ומנגד החזר תקבולים לנוקד, פרעון אגרות חוב ב', פרעון הלוואות בנקאיות ופרעון הלוואה לאחר.	224,449	(12,962)	6,905	253,673	95,040	פעילות מימון

1.8 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 30.9.2024 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 196,353 אלפי ש"ח (לא כולל ניירות ערך בסך של כ- 5,030 אלפי ש"ח ופיקדונות מוגבלים בסך של כ-21,996 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדליין בגין רכישת נכסי נדליין 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.

יובהר כי בתקופת הדוח חלו שינויים בהסכמי מימון בתחומי הפעילות של הקבוצה, שאינם מהותיים ברמת החברה.

לפרטים אודות התקשרות בהסכם אשראי חדש על סך 220 מיליון ש"ח עם בנק לאומי לישראל בע"מ ראו סעיף 1.3.17 לעיל.

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

1.9 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.

1.9.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב 31.12.23	מאזן מורחב 30.9.2023	מאזן מורחב 30.9.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
202,288	195,774	252,950	56,597	196,353	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	5,030	-	5,030	ניירות ערך סחירים
60,945	66,414	80,469	(30,098)	110,567	לקוחות והכנסות לקבל
17,247	22,153	14,006	8,369	5,637	חייבים ויתרות חובה
280,480	284,311	352,455	34,868	317,587	סה"כ נכסים שוטפים
19,501	19,091	23,508	1,512	21,996	פקדונות מוגבלים
31,515	34,001	50,221	32,025	18,196	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
477,319	467,783	492,452	(952,492)	1,444,944	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
1,350,135	1,258,723	1,566,993	1,392,625	174,368	נדל"ן להשקעה
15,618	29,881	4,132	4,132	-	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
292,318	276,702	348,537	107,477	241,060	רכוש קבוע
4,504	3,517	6,151	412	5,739	נכס מס נדחה
46,365	50,320	49,758	2,495	47,263	נכסי זכות שימוש
91,958	103,609	116,207	(6,998)	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
2,328,813	2,243,627	2,657,959	581,188	2,076,771	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,609,293	2,527,938	3,010,414	616,056	2,394,358	סה"כ נכסים
45,596	48,824	30,161	3,327	26,834	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
54,618	54,344	83,657	10,731	72,926	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,201	86,476	40,223	46,253	חלויות שוטפות של אגרות חוב
41,776	46,306	51,387	(22,451)	73,838	ספקים ונותני שירותים

מאוחד מורחב 31.12.23	מאוחד מורחב 30.9.2023	מאוחד מורחב 30.9.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו- "דלק" נכסים "ונטרול" חלק המיעוט	מאוחד	
17,029	37,656	-	-	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
73,917	16,938	33,221	8,467	24,754	זכאים ויתרות זכות
6,860	5,948	4,060	(267)	4,327	התחייבויות בגין חכירה
255,997	226,217	288,962	40,030	248,932	סה"כ התחייבויות שוטפות
262,960	262,578	369,849	20,529	349,320	אגרות חוב
-	-	-	(16,006)	16,006	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
863,012	792,662	993,204	523,580	469,624	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
101,275	94,684	121,459	84,496	36,963	התחייבויות מיסים נדחים
44,321	49,865	50,222	1,304	48,918	התחייבויות בגין חכירה
1,758	2,430	1,645	(886)	2,531	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,273,326	1,202,219	1,536,379	613,017	923,362	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,079,970	1,099,502	1,185,073	-	1,185,073	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(36,991)	36,991	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,079,970	1,099,502	1,185,073	(36,991)	1,222,064	סה"כ הון
2,609,293	2,527,938	3,010,414	616,056	2,394,358	סה"כ התחייבויות והון

1.9.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)

מאחד מורחב 31.12.23	מאחד מורחב 30.9.2023	מאחד מורחב 30.9.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאחד	
83,005	60,339	72,862	64,878	7,984	הכנסות שכירות
28,820	24,787	23,924	4,140	19,784	הכנסות מאנרגיה סולארית
231,041	176,349	188,900	(101,715)	290,615	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
52,866	23,528	14,737	(118,866)	133,603	חלק הקבוצה ברוחי כלולות: "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
10,447	8,632	9,270	(11,729)	20,999	הכנסות מימון
1,735	1,549	1,058	893	165	הכנסות אחרות
73,587	53,349	118,606	118,606	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
481,501	348,533	429,357	(43,793)	473,150	סה"כ הכנסות
(26,512)	(18,409)	(22,857)	2,876	(25,733)	הוצאות הנהלה וכלליות
(651)	(558)	(209)	-	(209)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(68,134)	(48,975)	(74,145)	(14,699)	(59,446)	הוצאות מימון אחרות
(17,433)	(12,860)	(14,725)	(2,311)	(12,414)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(20,183)	(15,267)	(16,528)	(15,660)	(868)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(205,777)	(156,510)	(167,493)	90,188	(257,681)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(6,371)	(4,831)	(4,809)	(4,809)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(19,750)	(11,224)	(7,974)	-	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	3,422	(3,422)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות

מאוחד מורחב 31.12.23	מאוחד מורחב 30.9.2023	מאוחד מורחב 30.9.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
(2,569)	(1,410)	(1,731)	(1,471)	(260)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1,797)	(1,783)	(2,734)	(179)	(2,555)	הוצאות אחרות
(369,177)	(271,827)	(313,205)	57,357	(370,562)	סה"כ הוצאות ועלויות
112,324	76,706	116,152	13,564	102,588	רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,907)	(8,867)	(19,415)	(17,516)	(1,899)	מיסים על הכנסה
96,417	67,839	96,737	(3,952)	100,689	רווח לתקופה
-	-	-	3,952	(3,952)	חלק המיעוט ברווח
96,417	67,839	96,737	-	96,737	רווח לתקופה חלק הבעלים

1.9.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.9.2024

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

1,563,347	סה"כ חוב פיננסי לפירעון – מאוחד מורחב
<u>257,980</u>	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
1,305,367	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
492,452	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל"
1,571,125	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
<u>497,543</u>	רכוש קבוע
2,561,120	נדל"ן להשקעה - כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
50.97%	יחס LTV

1.9.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 30.9.2024

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

256,454	חלקה של החברה	344,622	סה"כ מ"ר
253,788	חלקה של החברה	341,054	סה"כ מושכר
99%	חלקה של החברה	99%	שיעור תפוסה

1.9.5 שעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.9.2024

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח):

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

שווי נכסים מושכרים	שווי חלקנו	
1,566,993	1,566,993	שווי
88,768	88,768	הכנסות
5.7%	5.7%	CAP RATE

1.9.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן 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	32,281	14,186	100%	30/06/2037	11,324	9.80%	1,110
פורטפוליו מרכזי שירות לרכב	65,120	24,600	49.9%	ממוצע כ- 15 שנים	23,100	8.48%	1,960
סה"כ	97,401	38,786			34,424	8.92%	3,070

בנוסף, כאמור בסעיף 1.3.8(ג) לעיל, לאחר תקופת הדוח הושלמה עסקה לרכישת נכס נדל"ן מניב נוסף, מכוח הסכם שנחתם ביום 30.9.2024.

בנוסף, קבוצת הנדל"ן מצויה בתהליכים בשלבים שונים, בקשר עם מכירת 9 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), בתנאים המוערכים כדלקמן (נכון למועד דוח זה, במצטבר, לפי 100%):

עלות רכישה	כ-27 מיליוני אירו
שווי בספרים ליום 30.9.2024	כ-40 מיליוני אירו
תמורה כוללת	כ-42 מיליוני אירו
שכ"ד שנתי	כ-2.2 מיליוני אירו
תשואת CAP	5.28%
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 תנאייהן הסופיים.

1.10 תכניות רכישה של ניירות ערך

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

1.11 גילוי למחזיקי אגרות חוב

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מצורף כנספח 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 סולידית בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאין צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A' ומעלה. נכון למועד הדוח, מרבית השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתוכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגייה 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 סעיפים 1.2 ו-1.3 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: 24 בנובמבר 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	201 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	22,808 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	22,970 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 החברה 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 כפוייה	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 בלוחסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.10 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפרעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר). שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר.

שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Langen, אשר נכון למועד דוח זה, מהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.	
דירוג A2.il באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-082465).	דירוג
כן.	מהותיות (מעל) 5% מההתחייבויות
<p>הון עצמי מינימלי</p> כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח. <p>יחס הון עצמי למאזן</p> כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%. <p>NOI מתואם מינימלי</p> ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. <p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p> כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.	אמות מידה פיננסיות
"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.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין-6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 30.9.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

ליום 30 בספטמבר 2024	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי לימים 30.9.2024 ו-30.6.2024 הסתכם לכ - 1,185 מיליוני ש"ח וכ-1,111 מיליוני ש"ח, בהתאמה.	הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.

יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2024 ו- 30.6.2024 הסתכם לכ- 49.47% ו- 48.05% בהתאמה.	יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.
ה-NOI לימים 30.9.2024 ו- 30.6.2024 הסתכם לכ- 469 מיליוני ש"ח ו- 429 מיליוני ש"ח, בהתאמה.	ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים

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

2. אגרות חוב (סדרה ג')

2.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר 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)	3,148 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	376,114 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	388,345 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;

<p>ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.</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 ששוי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'). 2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p>ערבות 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) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג'). "חוב פיננסי נטו" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>

<p>מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין. "תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש. "CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p>	
<p>(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 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

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

נכון ליום 30.9.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

ליום 30 בספטמבר 2024	אמת המידה הפיננסית
<p>ההון העצמי לימים 30.9.2024 ו-30.6.2024 הסתכם לכ- 1,222 מיליוני ש"ח וכ-1,147 מיליוני ש"ח, בהתאמה.</p>	<p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ 450 מיליון ש"ח.</p>
<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לימים 30.9.2024 ו-30.6.2024 הסתכם לכ-26% וכ-27% בהתאמה.</p>	<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.</p>

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

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

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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
16-33	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 477 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 11 מיליוני ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 בספטמבר, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.8% וכ- 1.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו 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,
24 בנובמבר, 2024

24 בנובמבר, 2024

לכבוד**הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ****הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש****אוגוסט 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) דוחות סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח
	2023	2024	
			נכסים שוטפים
180,848	173,259	196,353	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	5,030	ניירות ערך סחירים
87,541	94,112	110,567	לקוחות והכנסות לקבל
6,932	6,727	5,637	חייבים ויתרות חובה
275,321	274,098	317,587	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
19,243	18,835	21,996	פקדונות מוגבלים
28,288	31,124	18,196	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
1,242,301	1,246,618	1,444,944	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
168,716	171,754	174,368	השווי המאזני (באור 4)
224,231	223,386	241,060	נדל"ן להשקעה
123,205	122,610	123,205	רכוש קבוע
50,458	53,998	47,263	נכסים בלתי מוחשיים
3,183	3,203	5,739	נכסי זכות שימוש
			נכס מס נדחה
1,859,625	1,871,528	2,076,771	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,134,946	2,145,626	2,394,358	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
47,054	52,659	26,834	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
47,557	45,399	72,926	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,201	46,253	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	37,656	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
62,516	67,329	73,838	ספקים ונותני שירותים
68,820	16,778	24,754	זכאים ויתרות זכות
8,343	7,020	4,327	התחייבויות בגין חכירה
<u>267,520</u>	<u>243,042</u>	<u>248,932</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
262,960	262,578	349,320	אגרות חוב
384,728	395,123	469,624	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
20,661	20,549	16,006	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,705	3,739	2,531	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
47,483	53,582	48,918	התחייבויות בגין חכירה
35,952	35,469	36,963	התחייבויות מיסים נדחים
<u>754,489</u>	<u>771,040</u>	<u>923,362</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,022,009</u>	<u>1,014,082</u>	<u>1,172,294</u>	סה"כ התחייבויות
			הון
265,420	265,420	272,239	הון מניות
269,724	309,326	277,562	פרמיה על מניות, כתבי אופציה, קרנות הון אחרות
16,669	25,177	48,374	קרן תרגום של פעילויות חוץ
528,157	499,579	586,898	יתרת רווח
<u>1,079,970</u>	<u>1,099,502</u>	<u>1,185,073</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>32,967</u>	<u>32,042</u>	<u>36,991</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,112,937</u>	<u>1,131,544</u>	<u>1,222,064</u>	סה"כ הון
<u>2,134,946</u>	<u>2,145,626</u>	<u>2,394,358</u>	סה"כ התחייבויות והון
			24 בנובמבר, 2024
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הלל (איליק) רוזינסקי מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
	הכנסות				
10,081	2,613	2,765	7,420	7,984	הכנסות מדמי שכירות
22,300	7,846	7,565	19,220	19,784	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
355,447	90,105	101,168	271,306	290,615	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
120,973	21,278	45,586	72,025	133,603	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,428	-	-	26,507	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
24,242	6,539	7,735	18,291	20,999	הכנסות מימון
183	-	109	178	165	הכנסות אחרות
558,654	128,381	164,928	414,947	473,150	סה"כ הכנסות
	הוצאות ועלויות				
(1,445)	(459)	(326)	(1,162)	(868)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(15,418)	(3,826)	(4,588)	(11,228)	(12,414)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(316,436)	(81,125)	(89,790)	(240,785)	(257,681)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(1,793)	-	(2,757)	(1,611)	(3,422)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,509)	(783)	-	(10,988)	(7,974)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	-	(260)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(30,627)	(7,670)	(9,490)	(21,497)	(25,733)	הוצאות הנהלה וכלליות
(651)	(124)	(23)	(558)	(209)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(60,984)	(15,168)	(24,556)	(45,266)	(59,446)	הוצאות מימון
(1,988)	(320)	(1,173)	(2,067)	(2,555)	הוצאות אחרות
(448,851)	(109,475)	(132,703)	(335,162)	(370,562)	סה"כ הוצאות ועלויות
109,803	18,906	32,225	79,785	102,588	רווח לפני מיסים על הכנסה
(7,693)	(1,047)	(800)	(7,014)	(1,899)	מיסים על הכנסה
102,110	17,859	31,425	72,771	100,689	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח					
102,110	17,859	31,425	72,771	100,689	רווח נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
46,319	5,676	29,429	54,665	31,289	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
482	79	382	644	416	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
2,373	393	(205)	2,373	192	חלק החברה ברווח (הפסד) 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	6,148	29,606	57,682	31,897	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
151,753	24,007	61,031	130,453	132,586	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:					
96,417	16,821	30,131	67,839	96,737	בעלים של החברה
5,693	1,038	1,294	4,932	3,952	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
102,110	17,859	31,425	72,771	100,689	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
145,896	22,969	59,737	125,521	128,634	בעלים של החברה
5,857	1,038	1,294	4,932	3,952	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
151,753	24,007	61,031	130,453	132,586	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח למניה (בש"ח):					
0.396	0.068	0.119	0.281	0.386	רווח בסיסי למניה
0.392	0.063	0.118	0.259	0.382	רווח מדולל למניה
243,606	248,865	254,054	241,833	250,607	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
245,740	269,010	256,013	261,975	252,999	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)
100,689	3,952	96,737	96,737	-	-	-	רווח נקי לתקופה
31,897	-	31,897	-	31,705	192	-	רווח כולל אחר לתקופה
132,586	3,952	128,634	96,737	31,705	192	-	סך הרווח הכולל לתקופה
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819	מימוש כתבי אופציה (ראה באור 6(9))
72	72	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-	דיבידנד שחולק
23	-	23	-	-	23	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
624	-	624	-	-	624	-	תשלומים מבוססי מניות
1,222,064	36,991	1,185,073	586,898	48,374	277,562	272,239	יתרה ליום 30 בספטמבר 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	קרן תרגום של פעילויות חוץ	
							לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
988,011	15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
72,771	4,932	67,839	67,839	-	-	-	רווח נקי לתקופה
57,682	-	57,682	-	55,309	2,373	-	רווח כולל אחר לתקופה
130,453	4,932	125,521	67,839	55,309	2,373	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	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
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	דיבידנד שחולק
558	-	558	-	-	558	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>1,131,544</u>	<u>32,042</u>	<u>1,099,502</u>	<u>499,579</u>	<u>25,177</u>	<u>309,326</u>	<u>265,420</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				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		
1,146,754	35,697	1,111,057	556,767	18,563	270,307	265,420	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
31,425	1,294	30,131	30,131	-	-	-	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
29,606	-	29,606	-	29,811	(205)	-	רווח נקי לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
61,031	1,294	59,737	30,131	29,811	(205)	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819	מימוש כתבי אופציה (ראה באור 6(9)) חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
23	-	23	-	-	23	-	תשלומים מבוססי מניות
438	-	438	-	-	438	-	
1,222,064	36,991	1,185,073	586,898	48,374	277,562	272,239	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
1,093,413	19,866	1,073,547	482,758	19,422	305,947	265,420	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
17,859	1,038	16,821	16,821	-	-	-	רווח נקי לתקופה
6,148	-	6,148	-	5,755	393	-	רווח כולל אחר לתקופה
24,007	1,038	22,969	16,821	5,755	393	-	סך הרווח הכולל לתקופה
14,000	11,138	2,862	-	-	2,862	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
124	-	124	-	-	124	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>1,131,544</u>	<u>32,042</u>	<u>1,099,502</u>	<u>499,579</u>	<u>25,177</u>	<u>309,326</u>	<u>265,420</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	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 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
	2024	2024	2024	2024

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

102,110	17,859	31,425	72,771	100,689
(102,233)	(20,495)	(42,829)	(61,988)	(122,207)
29,475	9,673	4,969	9,673	4,969
651	124	23	558	209
7,693	1,047	800	7,014	1,899
193	2,085	1,378	1,587	(1,790)
(22,866)	-	-	(23,945)	260
632	127	1,097	662	1,629
1,034	-	(102)	1,034	(102)
25,349	7,915	7,176	18,246	20,564
(60,072)	476	(27,488)	(47,159)	(94,569)
(3,490)	(1,273)	(1,293)	(3,476)	(3,860)

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 הון ממימוש רכוש קבוע
 הפסד (רווח) משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות
 בשיטת השווי המאזני
 פחת והפחתות

מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים :

(4,520)	2,484	4,512	1,759	11,882
(12,825)	2,974	(7,692)	(19,127)	(21,234)
(17,345)	5,458	(3,180)	(17,368)	(9,352)
21,203	22,520	(536)	4,768	(7,092)

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)	-	-	(17,291)	-
(29,994)	(2,677)	-	(29,399)	-
(36,428)	-	-	(36,428)	-
(30,597)	(11,469)	(8,183)	(28,815)	(28,041)
(5,280)	(316)	(27,944)	(5,204)	(44,728)
5,349	268	-	1,056	5,484
(59,424)	(36,099)	(254)	(52,681)	(20,458)
41,323	4,410	11,904	16,370	19,541
(11,786)	(2,982)	-	(11,786)	(1,923)
-	-	(5,000)	-	(5,000)
424	-	435	-	2,533
(143,704)	(48,865)	(29,042)	(164,178)	(72,592)

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
 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
 השקעה בניירות ערך סחירים
 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
233,139	-	-	233,139	119,633
(16,212)	(11)	-	(16,212)	(16,201)
38,513	-	-	38,513	-
-	-	13,818	-	13,818
(39,991)	-	-	(39,991)	(37,996)
108,745	7,500	136,000	99,511	376,363
(55,378)	(9,745)	(103,241)	(42,995)	(270,570)
-	-	-	-	(40,000)
(20,659)	-	(15,114)	(542)	(17,674)
(4,292)	(8,841)	(16,597)	(487)	(20,220)
(7,645)	(1,865)	(2,169)	(5,492)	(6,321)
(13,228)	-	(6,934)	(13,228)	(6,934)
1,457	-	1,142	1,457	1,142
224,449	(12,962)	6,905	253,673	95,040
101,948	(39,307)	(22,673)	94,263	15,356
1,108	104	183	1,204	149
77,792	212,462	218,843	77,792	180,848
180,848	173,259	196,353	173,259	196,353

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
תקבולים ממימוש כתבי 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
קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פירעון התחייבויות בגין חכירה
פירעון הלוואות מבעלי 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

41,141	11,607	18,924	25,644	45,188	ריבית ששולמה
3,214	1,636	2,283	2,102	6,135	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

14,000	14,000	-	14,000	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,020	905	651	9,837	1,711	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
14,983	7,273	3,851	14,502	10,667	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	-	-	62,010	-	רכוש קבוע, נטו
(4,465)	-	-	(4,465)	-	הלוואות בעלים
(40,860)	-	-	(40,860)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
17,291	-	-	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 ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 (ראה גם באור 6(12)); (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 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 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". במהלך חודש אוקטובר 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג A+ לדירוג A- והותירה את תחזית דירוג 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

מתחילתה של המלחמה, מתמודדת 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-686 מיליוני ש"ח, שעלולה להשפיע לרעה על תוצאות דלק נכסים.

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 שיתרה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה כ- 109 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2024, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 216 מיליוני ש"ח אשר מחציתו בריבית משתנה על בסיס הפריים ומחציתו בריבית קבועה צמודה למדד מחירים לצרכן. המהווה כ-34.5% מסך האשראי של החברה למועד זה.

לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 132 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. לפעילות האנרגיה המתחדשת בהונגריה אשראי כולל בסך של 40,263 אלפי ש"ח, אשר מתוכו 28,108 אלפי ש"ח הינו בריבית קבועה ו- 12,155 אלפי ש"ח הינו בריבית משתנה על בסיס הליבור ההונגרי (BUBOR).

לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 114 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 בספטמבר 2024, לחברה הכלולה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-194 אלפי ש"ח והלוואות בסך של כ- 686 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודות למדד.

ביחס לדלק ישראל, עיקר הלוואות 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 IAS 1 "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 IAS 1 "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 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 (ראה גם באור 6(12)).
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 המימון למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, (בלתי מבוקר):	
318,383	(1,679,115)	1,606,176	72,862	3,921	23,924	290,615	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(13,134)	-	-	13,134	-	-	הכנסות בין מגזרים
19,068	(125,001)	17,424	123,600	473	(11,694)	14,266	רווחי (הפסדי) המגזר
(11,272)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(25,025)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(2,390)							הוצאות אחרות
122,207	-	13,536	108,819	1,121	(2,022)	753	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
102,588							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
אל פ י ש " ח							
						לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, (בלתי מבוקר):	
297,946	(1,880,086)	1,818,036	60,339	3,564	24,787	271,306	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(13,097)	-	-	13,097	-	-	הכנסות בין מגזרים
49,156	(61,957)	25,344	72,365	3,383	(4,569)	14,590	רווחי (הפסדי) המגזר
(9,808)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(19,662)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,889)							הוצאות אחרות
61,988	-	19,872	35,805	3,769	2,384	158	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>79,785</u>							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 בספטמבר 2024, (בלתי מבוקר):
111,498	(574,602)	547,272	25,853	1,335	10,472	101,168	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(4,669)	-	-	4,669	-	-	הכנסות בין מגזרים
2,233	(48,751)	10,296	41,186	(478)	(4,667)	4,647	רווחי (הפסדי) המגזר
(4,173)							הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(7,600)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,064)							הוצאות אחרות
42,829	-	7,548	35,987	(93)	(893)	280	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
32,225							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 בספטמבר 2023, (בלתי מבוקר):	
100,564	(675,291)	654,192	20,262	1,083	10,213	90,105	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(4,647)	-	-	4,647	-	-	הכנסות בין מגזרים
8,325	(22,719)	18,544	8,713	654	(489)	3,622	רווחי (הפסדי) המגזר
(3,168)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(6,426)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(320)							הוצאות אחרות
20,495	-	14,676	3,562	977	1,227	53	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
18,906							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
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, נטו
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 בספטמבר 2024 הינו 4.1524 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 בספטמבר 2024 הינו 0.01041 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 - %	
3.51	0.48	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
7.996	10.021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
3.29	1.96	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
0.861	(4.356)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
6.89	10.45	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
1,198	1,206	1,345		השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,034,673	1,022,377	1,213,596		
1,035,871	1,023,583	1,214,941		
206,430	223,035	230,003		הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,242,301	1,246,618	1,444,944		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
931,170	931,170	1,035,871		יתרת פתיחה
5,280	5,204	44,728		השקעות במהלך התקופה
(5,349)	(1,056)	(5,484)		החזרי השקעה במהלך התקופה
(33,021)	(9,673)	(4,969)		דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
102,233	61,988	122,207		רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(1,034)	(1,034)	102		רווח (הפסד) משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	2,376	630		חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות
36,592	34,608	21,856		בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,035,871	1,023,583	1,214,941		הפרשי שער שנקפו לרווח כולל אחר, נטו
				יתרת סגירה

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

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי ש"ח					
ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,168,000	1,489,000	1,747,000	1,450,000	39.6%	דלק ישראל
926,754	58,126	1,613,543	143,631	38.69%	דלק נכסים
ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,267,000	1,824,000	1,835,000	1,813,000	39.6%	דלק ישראל
874,620	39,220	1,428,260	180,121	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
31,000	-	31,000	4,056,000	דלק ישראל
3,090	-	3,090	44,081	דלק נכסים
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
49,000	2,000	47,000	4,591,000	דלק ישראל
9,339	-	9,339	42,797	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
18,000	-	18,000	1,382,000	דלק ישראל
(126)	-	(126)	15,518	דלק נכסים

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
36,000	-	36,000	1,652,000	דלק ישראל
1,552	-	1,552	14,806	דלק נכסים
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 בספטמבר				
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	38,949	22,909	39,014	22,808	אגרות חוב סדרה ב' (*) (**)
246,492	244,751	238,619	382,676	242,136	376,114	אגרות חוב סדרה ג' (*) (**)
478,607	479,339	492,393	570,241	493,181	569,384	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).

(**) הערך בספרים 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 מנכ"ל וסמנכ"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') עומד 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 בהערכת ההתחייבויות 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) רוזינסקי 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 מר רוזינסקי (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 כדין, הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2020, ומגיעים לסך של 111,084 ש"ח ליום שינוי תנאי ההסכם.
בשל שינוי תפקידו של מר רוזינסקי ותחילת כהונתו כמנכ"ל החברה, עודכנו תנאי כהונתו של מר רוזינסקי ועודכנו דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מהחברה בסך של 20,000 ש"ח, כך שהחל ממועד מינויו של מר רוזינסקי 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 כדין, כאשר דמי הניהול למר רוזינסקי 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 מר לוי 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 כדין, הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2020 ומגיעים לסך של 55,542 ש"ח ליום שינוי תנאי ההסכם.
החל מיום 1 ביוני 2024, עודכנו תנאי כהונתו של מר לוי 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 כדין, כאשר דמי הניהול למר לוי 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 (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) 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 סעיף 2 להלן) שולמה לפניקס תמורה נוספת בסך של כ- 324 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 למזכר הבנות בו התקשרה החברה בחודש יוני 2024, ביום 14 ביולי 2024, 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 מזכר 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 בספטמבר 2024, מחזיקה להב תשתיות כ- 30.74% ממניות פריים והשקעה בה מטופלת על בסיס שיטת השווי המאזני.

מתוך סך התמורה של כ- 44.7 מיליון ש"ח סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח מהווים עודפי עלות המיוחסים לפרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית וסך של כ- 24.7 מיליון ש"ח מיוחסים למוניטין.

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 הלוואה").
- 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 הלוואה 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 החזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור החזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.

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 החזקה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;
 - (ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", משמעו - הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין 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, לאמור לא היתה השפעה מהותית על תוצאות החברה.

9. ביום 22 ביולי 2024, 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, 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, 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, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 31 במרץ 2024, אשר נושא תאריך של יום 28 באוגוסט 2024.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. ביום 10 בספטמבר 2024, החלה החברה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"), בנוגע למכירת מלוא הון המניות של להב אנרג'י ירוקה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה ("להב אנרג'י") לפריים בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, וזאת בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרג'י. יצויין כי החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברת הבת להב אל.אר תשתיות בע"מ ("להב תשתיות"), בכ- 30.74% ממניות פריים (ללא דילול), וכן קשורה בהסכם לשליטה משותפת בפריים יחד עם מר ירון קיקוז אשר מחזיק בכ- 51% ממניות פריים (ללא דילול). עוד יצויין כי למועד אישור הדוחות הכספיים, להב אנרג'י מחזיקה בכ- 65% ממניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"), אשר לא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת (החברה מקדמת שינוי מבני במסגרתו מתוכננת העברת החזקותיה של להב אנרג'י במפעת לידי להב תשתיות).

ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף למיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות לשיעור רצון הצדדים, השלמת הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

13. ביום 30 בספטמבר, 2024 חתמה GRIP 2 (75%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה ב- 75% מכלל הזכויות בנכס. השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים.

הנכס ממוקם בעיר Echting שבגרמניה (פרבר של העיר מינכן) ומושכר כולו לשוכר יחיד - רשת Maisons Du Monde. הנכס בנוי על קרקע בגודל של כ- 10.66 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 8.9 דונם.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 10,600 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 935 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 7,500 אלפי אירו, לתקופה של 10 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.99%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2% (ויתרת סכום הלוואה תיפרע בתום תקופת הלוואה). יתרת הסכום מומן על ידי GRIP 2 (כ- 4,035 אלפי אירו), כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ- 3,026 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות הקשורות בשווי הנכס.

ביום 14 בנובמבר 2024 התקבלה ההלוואה והושלמה עסקת הרכישה.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 478 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 13 מיליוני ש"ח וכ- 7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה 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, 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.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

			נכסים שוטפים
163,621	153,460	172,221	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	5,030	ניירות ערך סחירים
1,197	1,055	1,399	חייבים ויתרות חובה
164,818	154,515	178,650	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
606	1,659	619	פקדונות מוגבלים
1,335	1,312	1,407	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,416,694	1,422,215	1,621,649	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,338	4,145	4,442	נכסי זכות שימוש
1,045	1,045	943	רכוש קבוע
76	37	84	נכס מס נדחה
1,424,094	1,430,413	1,629,144	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,588,912	1,584,928	1,807,794	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				התחייבויות שוטפות
18,500	18,500	22,175		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	16,201	46,253		חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	37,656	-		הלוואה לזמן קצר מאחר
55,459	4,758	6,137		זכאים ויתרות זכות
379	172	249		התחייבויות בגין חכירה
107,568	77,287	74,814		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
262,960	262,578	349,320		אגרות חוב
134,125	141,425	194,028		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,289	4,136	4,559		התחייבויות בגין חכירה
401,374	408,139	547,907		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
508,942	485,426	622,721		סה"כ התחייבויות
				הון
265,420	265,420	272,239		הון מניות
269,724	309,326	277,562		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
16,669	25,177	48,374		קרן תרגום של פעילות חוץ
528,157	499,579	586,898		יתרת רווח
1,079,970	1,099,502	1,185,073		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,588,912	1,584,928	1,807,794		סה"כ התחייבויות והון
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים		הלל (איליק) רוזינסקי מנכ"ל		אבי לוי יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים: 24 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
(13,054)	(3,168)	(4,173)	(9,808)	(11,272)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,034)	-	-	(1,034)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,088)	(3,168)	(4,173)	(10,842)	(11,272)	הפסד תפעולי
37,378	8,717	10,715	24,253	29,613	הכנסות מימון
(34,199)	(7,911)	(14,890)	(23,614)	(34,578)	הוצאות מימון
3,179	806	(4,175)	639	(4,965)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(10,909)	(2,362)	(8,348)	(10,203)	(16,237)	הפסד לאחר מימון
107,259	19,136	38,463	78,007	112,953	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
96,350	16,774	30,115	67,804	96,716	רווח לפני מיסים על הכנסה
67	47	16	35	21	הטבת מס
96,417	16,821	30,131	67,839	96,737	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד:					
52,341	6,148	29,606	57,682	31,897	רווח כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
148,758	22,969	59,737	125,521	128,634	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
96,417	16,821	30,131	67,839	96,737
(107,259)	(19,136)	(38,463)	(78,007)	(112,953)
29,475	9,673	490	9,673	490
1,034	-	-	1,034	-
651	124	23	558	209
(67)	(23)	(16)	(35)	(21)
(12,526)	225	(4,519)	(8,778)	(17,722)
368	101	118	298	327
(88,324)	(9,036)	(42,367)	(75,257)	(129,670)
(98)	254	117	165	(177)
179	(5,825)	446	(688)	(583)
81	(5,571)	563	(523)	(760)
8,174	2,214	(11,673)	(7,941)	(33,693)
(5,200)	(312)	(10)	(5,200)	(10)
(115,034)	(49,602)	(31,547)	(107,140)	(74,363)
55,181	10,949	24,733	29,193	39,056
1,053	-	-	-	-
-	-	(5,000)	-	(5,000)
(53)	-	(14)	(53)	(18)
(64,053)	(38,965)	(11,838)	(83,200)	(40,335)
233,139	-	-	233,139	119,633
38,513	-	-	38,513	-
-	-	13,818	-	13,818
-	-	-	-	(40,000)
(39,991)	-	-	(39,991)	(37,996)
(20,659)	-	(15,114)	(542)	(17,674)
(374)	(86)	(108)	(259)	(305)
(16,212)	(11)	-	(16,212)	(16,201)
(131)	(27)	(246)	(27)	(386)
-	-	-	-	220,000
(18,500)	(4,625)	(5,544)	(13,875)	(158,169)
175,785	(4,749)	(7,194)	200,746	82,720

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
הטבת מס
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
פחת והפחותות

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו (שימשו 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 בניירות ערך סחירים
השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
תקבולים מממוש כתבי אופציה
החזר תקבולים על חשבון מניות
חלוקת דיבנד
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 (ששימשו לפעילות) מימון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
119,906	(41,500)	(30,705)	109,605	8,692	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
419	44	14	559	(92)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
43,296	194,916	202,912	43,296	163,621	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
163,621	153,460	172,221	153,460	172,221	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים:
15,668	8,147	12,480	14,965	27,371	ריבית ששולמה במזומן
3,214	1,636	2,079	2,102	5,654	ריבית שהתקבלה במזומן
-	-	8	-	8	מיסים ששולמו במזומן

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

1. כללי

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

לעניין השפעת מלחמת "חרבות 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 שישמה 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. תקן חדש בתקופה שלפני יישומו- תקן דיווח כספי בינלאומי 18

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "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 IAS 1 "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.

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %	
	2023	2024		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
153,747	140,800	168,262	7%	הלוואות בש"ח:
-	-	43,566	7%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
				להב תשתיות בע"מ
108,685	108,014	110,370	7%-9%	הלוואות צמודות לאירו:
75,791	76,888	71,988	7%-12%	Greenore Holdings SARL
				Malone Holdings SARL
338,223	325,702	394,186		

ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור אחזקה %	
	2023	2024		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
69,430	69,418	121,062	100%	Greenore Holdings SARL
111,924	108,086	128,650	100%	Malone Holdings SARL
38,472	48,946	32,911	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
219,826	226,450	282,623		

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
750,279	743,063	824,059	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
108,366	127,000	120,781	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
858,645	870,063	944,840	

6. 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי 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 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.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
24 בנובמבר, 2024

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
1,057	1,135	613	מזומנים ושווי מזומנים
293	303	265	חייבים ויתרות חובה
1,350	1,438	878	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
441	393	404	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,641	26,614	26,831	נדל"ן להשקעה
27,082	27,007	27,235	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,432	28,445	28,113	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		אלפי אירו
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות שוטפות
400	400	14,563	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
37	53	180	ספקים ונותני שירותים
28	21	11	זכאים ויתרות זכות
465	474	14,754	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
14,463	14,563	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,758	7,659	8,055	הלוואה מבעלי מניות
1,374	1,354	1,419	התחייבויות מיסים נדחים
23,595	23,576	9,474	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
24,060	24,050	24,228	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,360	4,383	3,873	יתרת רווח
4,372	4,395	3,885	סה"כ הון
28,432	28,445	28,113	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

James Scanlon
Director

24 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,418	372	402	1,026	1,175	הכנסות
(122)	(26)	(298)	(90)	(358)	עלות הכנסות
1,296	346	104	936	817	רווח גולמי
(88)	(26)	(21)	(66)	(59)	הוצאות הנהלה וכלליות
27	-	(110)	-	(110)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
1	-	-	-	-	הכנסות אחרות
1,236	320	(27)	870	648	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(1,412)	(358)	(362)	(1,046)	(1,083)	הוצאות מימון
(176)	(38)	(389)	(176)	(435)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(106)	(17)	(48)	(83)	(52)	מיסים על הכנסה
(282)	(55)	(437)	(259)	(487)	הפסד נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
4,372	4,360	12	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
(487)	(487)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,885</u>	<u>3,873</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4,654	4,642	12	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(259)	(259)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,395</u>	<u>4,383</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4,322	4,310	12	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
(437)	(437)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>3,885</u>	<u>3,873</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4,450	4,438	12	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
(55)	(55)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>4,395</u>	<u>4,383</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
(282)	(55)	(437)	(259)	(487)	הפסד נקי לתקופה
(27)	-	110	-	110	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
106	17	48	83	52	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
48	-	-	48	-	מיסים על הכנסה
416	99	100	317	297	הוצאות מימון אחרות
543	116	258	448	459	ריבית לבעלי מניות
(8)	(2)	(3)	(5)	(7)	מיסים ששולמו במזומן
(16)	-	145	(7)	126	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
24	20	405	62	65	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
8	20	550	55	191	שינוי בחייבים ויתרות חובה
261	79	368	239	156	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
(1,000)	-	-	(1,000)	-	פרעון הלוואות לבעלי מניות
1,025	-	-	1,025	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(293)	(100)	(100)	(193)	(300)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(268)	(100)	(100)	(168)	(300)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
-	-	(300)	-	(300)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(300)	-	(300)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(7)	(21)	(32)	71	(444)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
1,064	1,156	645	1,064	1,057	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,057	1,135	613	1,135	613	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
958	258	266	685	800	ריבית ששולמה

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

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 14,563 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 שתהינה, 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 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.

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.

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

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "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 IAS 1 "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, תאגידיים 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 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

ליום אישור הדוחות הכספיים, פועלת חברת FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG להארכת תקופת ההלוואה שהועמדה לה מתאגיד בנקאי.

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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
9-12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
438	476	629	מזומנים ושווי מזומנים
576	611	687	חייבים ויתרות חובה
1,014	1,087	1,316	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
3,969	4,061	2,874	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,506	20,029	23,495	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
39,414	39,741	39,330	נדל"ן להשקעה
64,889	63,831	65,699	סה"כ נכסים לא שוטפים
65,903	64,918	67,015	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2023 2024 (בלתי מבוקר) אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
654	650	4,545	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
29	30	34	ספקים ונותני שירותים
153	141	132	זכאים ויתרות זכות
<u>836</u>	<u>821</u>	<u>4,711</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
18,893	18,970	17,337	הלוואה מהחברה האם
449	460	416	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,413	14,578	10,060	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,625	2,648	2,705	התחייבויות מיסים נדחים
<u>36,380</u>	<u>36,656</u>	<u>30,518</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>37,216</u>	<u>37,477</u>	<u>35,229</u>	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
27,871	26,625	30,925	יתרת רווח
<u>27,884</u>	<u>26,638</u>	<u>30,938</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>803</u>	<u>803</u>	<u>848</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>28,687</u>	<u>27,441</u>	<u>31,786</u>	סה"כ הון
<u>65,903</u>	<u>64,918</u>	<u>67,015</u>	סה"כ התחייבויות והון

24 בנובמבר, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Michelle Marie Carvill
DirectorJames Scanlon
Director

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי אירו				
2,347	598	631	1,747	1,863	הכנסות
(348)	(111)	(76)	(269)	(198)	עלות ההכנסות
1,999	487	555	1,478	1,665	רווח גולמי
(188)	(28)	(49)	(155)	(121)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,477	-	-	5,805	(84)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
7,288	459	506	7,128	1,460	רווח מפעולות רגילות
530	142	196	395	587	הכנסות מימון
(2,288)	(577)	(593)	(1,726)	(1,802)	הוצאות מימון
(1,758)	(435)	(397)	(1,331)	(1,215)	הוצאות מימון, נטו
5,237	169	517	3,747	2,941	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
10,767	193	626	9,544	3,186	רווח לפני מיסים על הכנסה
(998)	(29)	(32)	(1,021)	(87)	מיסים על הכנסה
9,769	164	594	8,523	3,099	רווח נקי וכולל לתקופה
9,208	153	578	7,962	3,054	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
561	11	16	561	45	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,769	164	594	8,523	3,099	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 אלפי אירו	יתרת רווח	סך הכל	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
28,687	803	27,884	27,871	13	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
3,099	45	3,054	3,054	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>31,786</u>	<u>848</u>	<u>30,938</u>	<u>30,925</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
18,918	242	18,676	18,663	13	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
8,523	561	7,962	7,962	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>27,441</u>	<u>803</u>	<u>26,638</u>	<u>26,625</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
31,192	832	30,360	30,347	13	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
594	16	578	578	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>31,786</u>	<u>848</u>	<u>30,938</u>	<u>30,925</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
27,277	792	26,485	26,472	13	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
164	11	153	153	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>27,441</u>	<u>803</u>	<u>26,638</u>	<u>26,625</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		אלפי אירו
	2023	2024	2023	2024	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
9,769	164	594	8,523	3,099	רווח נקי לתקופה
(5,237)	(169)	(517)	(3,747)	(2,941)	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
998	29	32	1,021	87	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
1,313	320	217	988	806	מיסים על ההכנסה הוצאות מימון אחרות, נטו
-	-	878	-	878	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(5,477)	-	-	(6,429)	84	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(8,403)	180	610	(8,167)	(1,086)	
(11)	-	(4)	(11)	(7)	מיסים ששולמו במזומן
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
38	(12)	-	26	(16)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
(7)	13	23	(42)	(111)	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
31	1	23	(16)	(127)	
1,386	345	1,223	329	1,879	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(9,889)	-	-	(9,264)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(19)	-	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
110	10	50	75	70	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,125)	(565)	-	(1,125)	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
799	134	1,178	687	1,247	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,124)	(421)	1,228	(9,627)	1,317	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		אלפי אירו
	2023	2024	2023	2024	
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(1,317)	(42)	(1,993)	(892)	(2,508)	פירעון הלוואות לחברת האם
4,204	570	-	4,204	-	קבלת הלוואות מחברת האם
332	-	-	332	-	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(12)	-	(25)	-	(35)	פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,500	-	-	6,500	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(651)	(161)	(140)	(490)	(462)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
9,056	367	(2,158)	9,654	(3,005)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
318	291	293	356	191	גידול במזומנים ושווי מזומנים
120	185	336	120	438	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
438	476	629	476	629	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
433	111	78	323	295	מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					ריבית ששולמה במזומן

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

באור 1 - כללי:

הישות המדווחת

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

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

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

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

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "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 IAS 1 "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, תאגידיים 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 3 - השקעות בחברות כלולות ועסקאות 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
25,547	2,773	42,887	7,007	75%	(* Around town)
					ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
25,671	2,313	38,083	8,025	75%	(* Around town)
					ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
25,466	2,606	40,584	5,983	75%	(* Around town)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות באלפי אירו

סך רווח כולל	רווח	הכנסות	
אלפי אירו			
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
3,079	3,079	2,315	(* Around town)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
5,100	5,100	2,263	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
354	354	773	(* Around town)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
491	491	727	(* 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.

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

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 588 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 בספטמבר 2023 כ- 605 אלפי אירו וכ- 618 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2024 נפרעו מלוא הלוואות החברה ל- Sloane Aue GmbH & Co.KG (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 בספטמבר 2023 כ- 903 אלפי אירו וכ- 928 אלפי אירו בהתאמה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמות הלוואות החברה ל- Around town בכ- 1,881 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 בספטמבר 2023 כ- 1,985 אלפי אירו וכ- 2,039 אלפי אירו בהתאמה).
- (4) ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמות הלוואות החברה ל- Monchengladbach בכ- 405 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 בספטמבר 2023 כ- 476 אלפי אירו וכ- 476 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.

19 בנובמבר, 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 על בסיס תשקיף מדף של חברת להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ מחודש אוגוסט, 2024:

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-17	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסקת 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 בספטמבר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
76	115	93
1,041	1,412	1,086
58	71	48
9	8	7
22	18	34
166	189	182
1,372	1,813	1,450
49	29	26
1,266	1,301	1,200
19	15	50
25	24	25
424	428	404
9	9	9
2	2	2
31	27	31
1,825	1,835	1,747
3,197	3,648	3,197

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
458	717	472	אשראי מתאגידים בנקאיים
483	606	504	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
175	180	180	חלויות שוטפות בגין חכירה
324	321	333	זכאים ויתרות זכות
1,440	1,824	1,489	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,141	1,170	1,082	התחייבויות בגין חכירה
85	76	63	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
15	13	15	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	1	1	מסים נדחים
1,249	1,267	1,168	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216	216	הון מניות
220	220	220	פרמיה על מניות
26	76	57	יתרת רווח
3	2	4	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
41	42	41	קרנות הון אחרות
506	556	538	
2	1	2	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
508	557	540	<u>סה"כ הון</u>
3,197	3,648	3,197	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

עידן ארגמן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי י"ר הדריקטוריון	19 בנובמבר, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	-------------------------------	------------------------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
5,938	1,652	1,382	4,591	4,056	הכנסות ממכירות
5,148	1,419	1,163	3,980	3,448	עלות המכירות
790	233	219	611	608	רווח גולמי
564	150	152	424	440	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
97	25	22	75	65	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	-	1	1	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
135	58	45	111	102	רווח תפעולי
10	10	4	16	6	הכנסות מימון
83	21	17	63	54	הוצאות מימון
1	-	(6)	-	(10)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
63	47	26	64	44	רווח לפני מסים על ההכנסה
15	11	8	17	13	מסים על ההכנסה
48	36	18	47	31	רווח נקי
					מיוחס ל:
47	36	18	47	31	בעלי מניות החברה
1	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
48	36	18	47	31	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				
48	36	18	47	31

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש
לרווח או הפסד:

1	-	-	2	-
1	-	-	2	-
49	36	18	49	31
48	36	18	49	31
1	-	-	-	-
49	36	18	49	31

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							
סה"כ הון מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
				בלתי מבוקר מליוני ש"ח			
216	2	506	41	3	26	220	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
-	-	31	-	-	31	-	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
-	-	31	-	-	31	-	סה"כ רווח כולל
-	-	1	-	1	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
216	2	538	41	4	57	220	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
				בלתי מבוקר מליוני ש"ח			
216	1	501	40	-	29	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
-	-	47	-	-	47	-	רווח (הפסד)
-	-	2	2	-	-	-	רווח כולל אחר
-	-	49	2	-	47	-	סה"כ רווח כולל
-	-	4	-	4	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	2	-	(2)	-	4	הנפקת מניות
216	1	556	42	2	76	220	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(* מיצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
			קרנות אחרות	מניות			
בלתי מבוקר מלינוי ש"ח							
216	220	39	4	41	2	522	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
-	-	18	-	-	-	18	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
-	-	18	-	-	-	18	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	(*)	עלות תשלום מבוסס מניות
216	220	57	4	41	2	540	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) מיצג סכום של פחות מ-1 מלינוי ש"ח

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
			קרנות אחרות	מניות			
בלתי מבוקר מלינוי ש"ח							
216	220	40	1	42	1	520	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
-	-	36	-	-	-	36	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
-	-	36	-	-	-	36	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	1	-	-	1	עלות תשלום מבוסס מניות
216	220	76	2	42	1	557	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

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

(*) מיצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
48	36	18	47	31	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי
499	(91)	53	169	186	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
547	(55)	71	216	217	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(59)	(13)	(13)	(51)	(40)	רכישת נכסים קבועים
-	-	2	-	4	תמורה ממימוש נכסים קבועים
3	-	-	-	-	תמורה מיציאה מאיחוד של חברות ופעילויות
(5)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
(12)	-	(2)	-	(11)	מתן הלוואה לחברה כלולה
12	-	-	-	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה
(21)	(3)	-	(9)	(3)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
7	1	3	6	5	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(75)	(15)	(10)	(54)	(45)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
2	-	-	2	-	הנפקת הון מניות
(50)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(193)	(47)	(50)	(143)	(147)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(61)	(15)	(7)	(50)	(26)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(200)	169	17	38	18	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(502)	107	(40)	(153)	(155)	
(30)	37	21	9	17	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
106	78	72	106	76	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u> <u>התקופה</u>
76	115	93	115	93	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</u> <u>התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	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	68	70	205	210	עלות תשלום מבוסס מניות
5	1	-	4	1	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1)	-	-	-	-	עליית ערך הלוואות שניתנו והתחייבויות לא שוטפות, נטו
(1)	(3)	-	(3)	(1)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו*
-	-	6	-	10	מסים נדחים, נטו
(5)	-	3	(1)	-	
<u>272</u>	<u>66</u>	<u>79</u>	<u>205</u>	<u>220</u>	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
362	(194)	(2)	(7)	(45)	ירידה (עלייה) בלקוחות
6	23	36	8	4	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17	(33)	(14)	(6)	(16)	ירידה (עלייה) במלאי
(123)	76	(28)	5	26	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(35)	(29)	(18)	(36)	(3)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>227</u>	<u>(157)</u>	<u>(26)</u>	<u>(36)</u>	<u>(34)</u>	
<u>499</u>	<u>(91)</u>	<u>53</u>	<u>169</u>	<u>186</u>	
<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	* כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			

76	9	16	25	52
11	-	5	11	27

5	2	-	4	1
-	-	-	-	6

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה
עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			

14	2	8	2	8
126	7	12	82	26

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

רכישת נכסים קבועים באשראי
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד
התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. ליום 30 בספטמבר, 2024 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-39 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

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 ההשפעות 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

בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחדש 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 למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

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

- א. בהמשך לאמור בבאור 11ג'2) לדוחות השנתיים, 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 בספטמבר, 2024 יתרת ההלוואה לחברת זאפה החדשה עומדת על סך של כ-16 מיליוני ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות לחברות כלולות.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 11ג'3) לדוחות השנתיים 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. ליום 30 בספטמבר, 2024 יתרת ההלוואות לחברת ברגר קינג מוצגת בהתאם לשוויון ההוגן ומסתכמת בכ- 30 מיליוני ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות לחברות כלולות. בנוסף ליום 30 בספטמבר, 2024 לברגר קינג קיימות הלוואות לבנקים ולאחרים בסך של כ-36 מיליוני ש"ח. החברה התחייבה להזרים לברגר קינג סכומים נוספים לצורך המשך פעילותה ופרעון התחייבויותה ככל שיידרש. ביום 15 בספטמבר, 2024 בהתאם להחלטת דירקטוריון חברת ברגר קינג, בוצע דילול בדרך של הקצאת מניות לחברה ונכון למועד הדיווח הכספי שיעור החזקה של החברה גדל ל-87.4% (מ-70%). בהתאם להסכם בעלי המניות בחברת ברגר קינג קבוצת בעלי מניות המיעוט זכאים למנות דירקטור אחד בברגר קינג כל עוד הם מחזיקים יחדיו לפחות 20% מהון המניות. לאור הקצאת המניות כאמור לעיל החזקת בעלי מניות המיעוט בחברת ברגר קינג ירדה אל מתחת לרף ה-20%. בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, במקרה כזה יראו בדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט ככזה שהתפטר. לאור התנגדות בעלי מניות המיעוט לעצם ההקצאה ולמחלוקת בין החברה לבעלי מניות המיעוט, מתנהל בימים אלה משא ומתן בין החברה לבעלי מניות המיעוט להעברת כל מניות בעלי מניות המיעוט לדלק. אשר על כן, הוחלט על ידי הנהלת החברה להמשיך את כהונת הדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט לפחות עד ליום 1 בינואר, 2025 וזאת על מנת לנסות למקסם את הסיכוי להצלחת המשא ומתן. החברה לא איחדה את הדוחות הכספיים של ברגר קינג עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי מניות המיעוט בעיקר בקשר עם שינויים בתוכנית העיסוק של ברגר קינג ואישור תקציב. לפיכך, ההשקעה בברגר קינג נכון למועד תקופת הדוח מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 5: - התחייבויות תלויות

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

להלן מידע בדבר השינויים שחלו בתקופת הדוח:

- א. בהמשך לאמור בבאור 23ב'11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תביעה מטעם מנכ"ל החברה לשעבר בגין העדר תשלומים שלכאורה הובטחו לו ע"י בעל השליטה הקודם לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם פשרה בגין תביעה זו בסך של 100 אלפי

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. עד כה סופקו למינהל הדלק והגז נתונים נוספים שנדרשו על ידם ובהמשך התהליך צפויים להתקיים שימועים בעל-פה לחברות הדלק המעוניינות, בטרם קבלת החלטה כיצד והאם יש לעדכן את מרווח השיווק. החברה נערכת לקראת תהליך זה עם חוות דעת כלכלית אשר תציג את המצב הקיים והשינויים הקריטיים אשר התרחשו במבנה החברה ונכסיה.

2. ליום 30 בספטמבר, 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 נמחקה ע"י בית המשפט. 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. בחודש ספטמבר, 2024 הגישה החברה תביעה כספית כנגד הלקוח ועובד לשעבר בחברה. 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, ובהוצאות הכינוס ותשלום המס הכרוך במימוש, חלק ניכר מהחוב 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) רוזינסקי, 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 שהצהגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 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 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 השלישי 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:

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