



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

פרק א – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("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 2024 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 019744-01-2025) ("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 וייעודיות. למועד הדוח, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב-91 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל, מתבצעת בעיקר באמצעות חברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), הפועלת בתחום הייזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים בישראל (כאשר נכון למועד הדוח, לקבוצת הנדל"ן אין פעילות משמעותית נוספת בישראל). 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 1.1.3.1 לפרק א' לדוח התקופתי. ביום 3 בפברואר 2025 הודיעה דלק נכסים כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות דלק נכסים ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. למועד פרסום הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, העיתוי שלה, היקפה ותנאיה.

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

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 להב אנרגיה") וכן החל מיולי 2024, באמצעות החזקה של כ-30.74% בפרוייקט אנרגיית פנאי בע"מ חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("פריים"; וביחד עם קבוצת להב אנרגיה: "קבוצת האנרגיה").

לפרטים נוספים אודות רכישת מניות פריים וכן אודות משא ומתן המתקיים בין פריים והחברה לעסקת מיזוג אפשרית בין פריים ולהב אנרגיה ירוקה, על דרך של החלפת מניות, ראו סעיפים 1.2 ו-1.3.8 להלן. לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו חלק חמישי (סעיף 6) לפרק א' לדוח התקופתי.

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 אנרגיה ירוקה, בעסקה שהושלמה באוגוסט 2022. לפרטים אודות שינוי מבני במסגרתו להב אנרגיה העבירה את אחזקותיה במפעל ללהב אל.אר תשתיות בע"מ, ראו סעיף 1.2 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחום איסוף האשפה, ראו חלק שישי (סעיף 7) לפרק א' לדוח התקופתי.

תחום משק 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'וי"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'וי"; וכן שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים. דלק ישראל שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות אותן היא מפעילה מדלק נכסים, כאשר יתר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שבהפעלתה מושכרות מצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות פעילותה של דלק ישראל, ראו חלק שביעי (סעיף 8) לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2 להב אל.אר תשתיות בע"מ והשלמת הליך שינוי מבנה בקבוצה

1.2.1 ביום 23.6.2024, 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 ("שינוי

המבנה (" ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 24.6.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-063525), המובא על דרך ההפניה.

1.2.2 מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה, באמצעות להב תשתיות, השלימה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 מספר עסקאות במסגרתן רכשה במצטבר כ- 30.74% מהון המניות המונפק של פריים וכן התקשרה בהסכם עם ירון קיקוז, בעל השליטה ומנכ"ל פריים, בהסכם להסדר יחסיהם כבעלי מניות ושליטתם המשותפת בפריים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.7 להלן.

1.2.3 ביום 20.4.2025 דיווחה החברה על השלמת שינוי המבנה, במסגרתו בוצעו הפעולות הבאות:

(א) מלוא החזקות החברה בלהב אנרגיה (100% מהונה המונפק של להב אנרגיה הוחזק על ידי החברה) הועברו ללהב תשתיות;

(ב) מלוא החזקות להב אנרגיה במפעל (65% מהונה המונפק של מפעל הוחזק על ידי להב אנרגיה), הועברו ללהב תשתיות, לאחר קבלת אישור המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו לחלוקת דיבידנד בעין של מניות מפעל על פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999;

(ג) בעניין זה יצוין כי עם השלמת שינוי המבנה, להב תשתיות נכנסה בנעליה של להב אנרגיה בהסכם בעלי המניות של מפעל, וכן הוסבה ללהב תשתיות הלוואה שנטלה להב אנרגיה מבנק ("הבנק") ואשר שימשה אותה במקור למימון רכישת מניות מפעל¹ ("ההלוואה המקורית" ו- "הסבת ההלוואה", בהתאמה). הסבת ההלוואה נעשתה באמצעות הלוואה חדשה שנטלה להב תשתיות מאותו הבנק, בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ובתנאים זהים להלוואה המקורית, אשר שימשה לפירעון ההלוואה המקורית. במסגרת זו הוסבו גם הבטוחות שהועמדו לטובת הבנק לצורך נטילת ההלוואה המקורית, ובכלל זה שעבוד על מניות מפעל (שעברו כאמור מלהב אנרגיה ללהב תשתיות), וכן ערבות שהועמדה על ידי החברה לטובת החוב של להב אנרגיה כלפי הבנק, ואשר הוסבה לטובת הבטחת החוב של להב תשתיות כלפי הבנק.

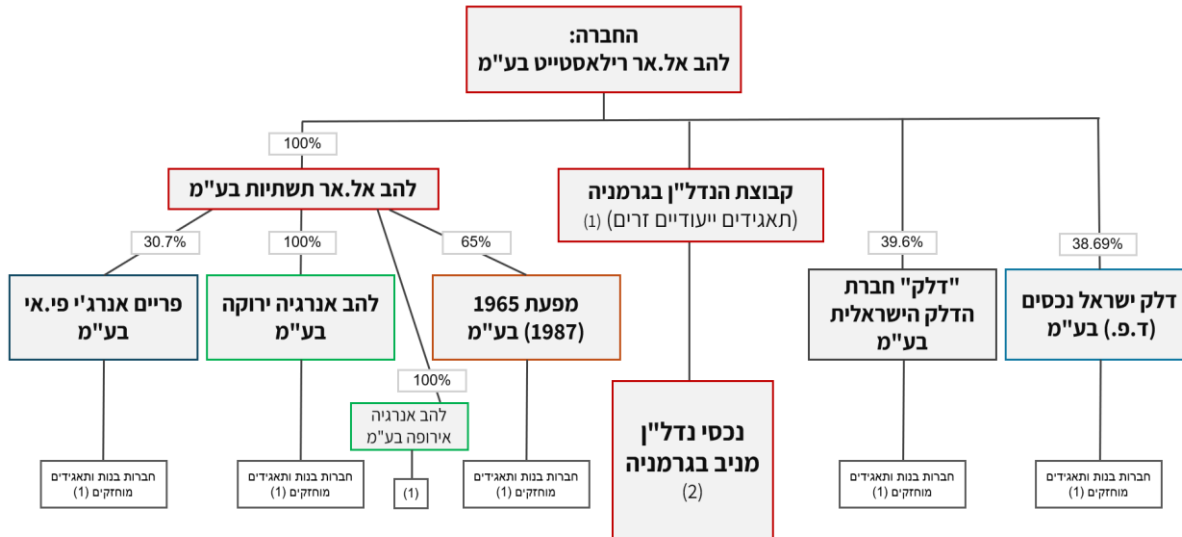
(ד) מלוא החזקות להב אנרגיה בלהב אנרגיה אירופה בע"מ ("להב אירופה") (100% מהונה המונפק של להב אירופה הוחזק על ידי להב אנרגיה),² הועברו ללהב תשתיות. כמפורט בדוח התקופתי, להב אירופה מחזיקה ב- 70% מהזכויות בשותפות גרמנית שהחלה לפעול בתחום הייזום וההקמה של מתקנים סולאריים

¹ לפרטים אודות ההלוואה, ראו סעיף 6.21.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

² לפרטים אודות פעילות השותפות הגרמנית כאמור, ראו סעיף 6.19.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

על גגות של נכסים מסחריים בגרמניה (כאשר נכון למועד דוח זה, עיקר הגגות הינם של נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת הנדל"ן בגרמניה).

(ה) להלן תרשים מבנה ההחזקות המעודכן של החברה, לאחר השלמת שינוי המבנה:



- (1) התרשים הנ"ל אינו כולל פירוט החברות הבנות ו/או התאגידים המוחזקים על ידי כל אחת מהחברות הנ"ל. לפרטים אודות מבנה ההחזקות של כל אחת מחברות הבת של החברה כאמור, ובכלל זה קבוצת הנדל"ן בגרמניה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' בדוח התקופתי.
- (2) שיעור ההחזקה של החברה בנכסים (במישרין או בעקיפין) הינו בין 50% ל- 100%, כאשר מרבית הנכסים מוחזקים (לרבות בשירות) בשיעור של כ- 75%. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 בחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים אודות השלמת שינוי המבנה ראו דיווח מיידי מיום 20.4.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-027978).

1.2.4 בנוסף, החברה מקיימת משא ומתן עם פריים בנוגע למיזוג אפשרי של להב אנרגיה ופריים בדרך של החלפת מניות (באופן שבו מלוא הון מניות להב אנרגיה ירוקה ירכשו על ידי פריים בתמורה להקצאת מניות פריים). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.71.3.8 להלן.

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

1.3.1 חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל, אשר נמשכת גם במועד פרסום הדוח. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, שכללה בין היתר, צמצום פעילות עסקית, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך, שיבושים בתנועה אווירית ועוד.

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 שנת 2024, חברות דירוג בינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של מדינת ישראל באופן הבא: Moody's הורידה את דירוג האשראי ל-BAA1 עם תחזית "שלילית", חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי ל-A- עם תחזית "שלילית". נכון למועד זה, החברה אינה צופה כי למלחמה תהיינה השפעות מהותיות על החברה בכללותה. 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.

לפרטים אודות השפעת המלחמה על תחומי פעילותה של החברה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' בדוח התקופתי.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את השלכות המלחמה והימשכותה וככל שהלחימה תתרחב ותתפשט בזירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי 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

באפריל 2025 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שהתחדשות מלחמת "חרבות ברזל" בגזרה הדרומית לא תגלוש מעבר לרבעון השני לשנת 2025 ("התחזית") וכי בתקופה זו לא תהיינה מגבלות פעילות משמעותיות על העורף, בהשוואה להגבלות שהיו בתחילת המלחמה. בנוסף, התחזית כוללת הערכות לגבי ההשפעה של מכסי הייבוא עליהן הודיעה ארה"ב ב-2 באפריל 2025. בהתאם לתרחיש הבסיסי של התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3.5% בשנת 2025 ובשיעור של 4.0% בשנת 2026. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2026) צפוי להיות 2.5%, לאור כך שבתקופת התחזית, חטיבת המחקר צופה הקלה במגבלות על צד ההיצע במשק המקומי לצד התמתנות בביקוש לצריכה הפרטית והציבורית שיובילו להמשך התמתנות של האינפלציה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות 2.6%, ואילו במהלך שנת 2026 שיעור האינפלציה צפוי להתמתן ל-2.2%. מאז פרסמה התחזית הקודמת, שער החליפין היה תנודתי, כאשר בתחילת התקופה השקל יוסף ובהמשך הוא פוחת כך שבמצבר הוא פעל לעדכון קל כלפי מעלה של התחזית. כמו כן, תוואי הריבית הצפוי עודכן כלפי מעלה כך שברבעון הראשון של שנת 2026 הריבית צפויה לעמוד על 4.0%. בהתאם לתחזית המאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, על רקע אי-הוודאות לגבי ההיקף וההשפעות של מלחמת הסחר המתפתחת בעולם ועל רקע האפשרות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית, הסיכון לתחזית הצמיחה

נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה נוטה כלפי מעלה. לפרטים נוספים אודות עליית האינפלציה ועליית הריבית, ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.3 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 1.3.4 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 בקשר עם נוסחו ותנאיו. 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).

1.3.4 עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים בגרמניה

א. ביום 18.6.2024, התקשרה חברה בת זרה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "הרוכש") בהסכם מחייב למכירת נכס נדל"ן מניב בעיר ברנבורג, גרמניה (בסעיף זה: "הסכם המכירה" ו- "הנכס") בהתאמה. ביום 24.2.2025 הושלמה המכירה עם התקיימות התנאים המתלים שהיו פרוצדוראליים בעיקרם. בהתאם להסכם המכירה, הנכס נמכר בתמורה לסך של 4,200 אלפי אירו ובנוסף, חברת הבת הזרה היתה זכאית לקבלת מלוא שכר הדירה ששולם על ידי השוכר של הנכס, בגין השכרתו עד ליום 31.12.2024 (שכר הדירה השנתי הוא בסכום של 247 אלפי אירו). הנכס נרכש ביולי 2022 בתמורה ל- 3,263 אלפי אירו (כולל הוצאות עסקה), מתוכם כ- 1,630 אלפי אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי וכ- 1,633 אלפי אירו בהלוואת בעלים.

ב. ביום 21.3.2025 התקשרו חברות בת זרות, המוחזקות (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה (בסעיף זה: "חברת הבת"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "המוכר"), בדבר רכישת מלוא הזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (בסעיף זה: "הנכסים"), שעיקריו מפורטים להלן (בסעיף זה: "ההסכם"). התמורה הכוללת עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ- 10.7 מיליון אירו (בסעיף זה: "סכום הרכישה"), כאשר הוצאות העסקה הצפויות הינן בסכום (המוערך למועד זה) בכ- 1.4 מיליון אירו נוספים. חברת הבת מתכננת לשלם את

סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 9.8 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-019051).

ג. 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 1.16 להלן.

1.3.5 חלוקת דיבידנד

ביום 23.3.2025, לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2024 ולאחר אישור הדירקטוריון, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 24.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-019778).

1.3.6 אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 25.3.2025 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הגדלת ההון הרשום של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם, כך שהונה הרשום של החברה יעמוד על 300,000,000 ש"ח המחולק ל- 300,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-014214), דוח תוצאות אסיפה מיום 25.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-020269) וכן דיווח מיידי מיום 25.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-020271).

1.3.7 פרויקט "תפרח" של להב אנרגיה

במסגרת הפרויקט ובהתאם להיתר הבניה שהתקבל ביום 19.1.2023 בהתאם לתב"ע שאושרה ביום 19.4.2023, מתוכננת הקמת מתקן סולארי קרקעי בהספק שכולל של כ- 33 מגה-וואט (D.C) בתוספת אגירה, על שטח של כ- 200 דונם. ביצוע הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, השותפות פועלת להקמת מתקן בהספק של כ- 18 מגה-וואט (DC) וכן מתקני אגירה בהספק של כ- 70 מגה-וואט שעה ("פרויקט שלב א'"). יצוין כי עלויות ההקמה הכוללות הצפויות של פרויקט שלב א' מוערכות בכ- 89.3 מיליון ש"ח (כולל הוצאות העסקה). כמו כן ביום 24 באפריל 2025 נחתם הסכם מימון מחייב בין השותפות לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת למימון הקמתו של פרויקט שלב א' ("הבנק" ו- "הסכם המימון"). על פי הסכם המימון, בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים למשיכה (ובכלל זה השלמת נספחי הסכם

המימון), הבנק יעמיד לשותפות מסגרות אשראי בסך כולל מירבי של כ- 86 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, עבודות ההקמה החלו בשטח והפעלתו המסחרית של השלב הראשון הפרויקט צפויה לקראת סוף שנת 2025 או במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 19.10.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-157437), דוח מידי של החברה מיום 20.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005384) וסעיף 6.25.1 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 24.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005384)

המידע המפורט בסעיף 1.3.7 זה, לרבות העמדת המימון בפועל, עמידת החברה בתנאים למשיכה, הספק הפרויקט, עלויות הקמת הפרויקט, לוחות זמנים ומועדי ההפעלה המסחרית, ההכנסות והתשואות הצפויות ממנו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע ועל הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה ואשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש כלל, להתממש באופן חלקי או באופן שונה, בשל משתנים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים, תנאי המימון וכן גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.8 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 כ לפקודת מס הכנסה ("העסקה הנבחנת"). יצוין, בהמשך לאמור בסעיף 1.2.3 לעיל, כי מפעת אשר 65% מהון מניותיה הוחזק בידי להב אנרגיה ועברו לאחזקת להב תשתיות במסגרת השלמת שינוי המבנה, אינה נכללת 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.

כמו כן, ביום 9.2.2025 דיווחה החברה כי הושגה הבנה עקרונית בין החברה ופריים אודות יחס שווי אינדיקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת. נכון למועד זה ממשיכים הצדדים בקידום המשא והמתן בקשר עם העסקה הנבחנת.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.5 בדוח התקופתי וכן דיווחים מידיים של החברה מימים 24.6.2024, 8.7.2024, 14.7.2024, 10.9.2024 ו- 9.2.2025 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2024-01-063525, 2024-01-069984, 2024-01-072432, 2024-01-602204 ו- 2025-01-009390, בהתאמה).

1.3.9 עסקאות במניות החברה

ביום 10.2.2025 הודיעה החברה על עסקה לרכישת מניות החברה מחוץ לבורסה במסגרתה רכש מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009849).

ביום 4.5.2025 הודיעה החברה על עסקה לרכישת מניות החברה מחוץ לבורסה במסגרתה רכש מר אלי להב, בעל מניות ודירקטור בחברה, מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-030762).

ביום 18.2.2025 הודיעה החברה על מימוש מלא של אופציות של החברה על ידי בעל עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011525).

1.4 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 31.3.2025, 31.3.2024 ו-31.12.2024 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2025 (סולו ומאוחד), כוללת פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב), אשר נוסחה כדלקמן: " **מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח סקירה של רואה החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 26(2).**"

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2024	31 במרץ 2024	31 במרץ 2025	נכסים
הקיטון נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' ובנוסף השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	355,748	218,391	310,377	מזומנים ושווי מזומנים
במהלך התקופה בוצעה השקעה נוספת, בקרנות אג"ח.	7,167	-	9,102	ניירות ערך סחירים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	103,005	96,028	117,647	לקוחות והכנסות לקבל
	4,010	6,354	4,674	חייבים ויתרות חובה
נובע בעיקר מהתחייבות חברות בתחום האנרגיה הירוקה עם תאגידים בנקאיים בהסכם להעמדת אשראי, ובנוסף מפקדון בנאמנות לטובת אגרות חוב סדרה ב'.	18,376	21,133	25,057	פקדונות מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	24,153	22,615	27,054	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מציבירת ריבית לתקופה, מרווחי חברות כלולות לתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו, מנגד קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.	1,408,144	1,258,951	1,455,131	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	163,993	167,349	173,734	נדל"ן להשקעה
נובע בעיקר מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומרכישות בתקופה במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	229,533	227,587	247,078	רכוש קבוע
נובע מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	123,205	123,205	126,629	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.	45,265	48,841	44,113	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	8,860	4,149	8,458	נכס מס נדחה
	2,491,459	2,194,603	2,549,054	סה"כ

התחייבויות	31 במרץ 2025	31 במרץ 2024	31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6,102	63,534	13,903	נובע בעיקר מפרעון הלוואות לזמן קצר בחברות האנרגיה.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	51,523	47,789	68,928	נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לזמן ארוך בהתאם להסכם עם הבנק ומנגד לקיחת הלוואות בנקאיות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	45,532	30,757	55,168	חלויות שוטפות על פי שטרי הנאמנות של אג"ח ב' ואג"ח ג'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	-	16,891	-	
ספקים ונותני שירותים	77,542	61,910	63,662	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
זכאים ויתרות זכות	80,147	59,880	35,393	הגידול נובע בעיקרו מדיבידנד בסך של כ- 50 מיליוני ש"ח, שהוכרז ביום 23 במרץ 2025 וחולק ב- 9 באפריל 2025.
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	4,659	7,755	4,735	
אגרות חוב	427,982	352,943	452,485	נובע מפרעון אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	497,078	372,712	458,427	נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך במגזר איסוף וטיפול בפסולת מתאגידים בנקאיים, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	13,674	20,854	15,686	השינוי נובע מפירעון חלקי של הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה ומנגד צבירת ריבית לתקופה.
התחייבויות אחרות	1,248	-	-	
התחייבויות מיסים נידחים	38,049	35,909	37,173	
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	45,544	46,738	46,500	נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,344	2,506	2,310	
סה"כ	1,291,424	1,120,178	1,254,370	
הון מניות	284,089	265,420	283,782	נובע מהנפקת מניות למור עקב מימוש אופציות.
פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	306,816	270,213	304,634	נובע מהנפקת מניות למור עקב מימוש אופציות וכן מקרן הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	17,725	9,762	(35,832)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
יתרת רווח	608,295	494,523	646,121	ראו הסברים ברווח והפסד, מנגד קיטון הנובע מדיבידנד שהוכרז ב- 23 במרץ 2025.
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,216,925	1,039,918	1,198,705	
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,705	34,507	38,384	
סה"כ הון	1,257,630	1,074,425	1,237,089	
סה"כ התחייבויות והון	2,549,054	2,194,603	2,491,459	

1.5 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 31 במרץ 2024 ו-31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025	
נובע בעיקר משינוי בשער החליפין של האירו.	10,625	2,566	2,893	הכנסות מדמי שכירות
	23,960	5,030	5,010	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפע" וכן מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	389,017	91,489	114,626	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	198,064	10,450	15,417	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	4,562	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	26,798	6,295	8,793	הכנסות מימון
	283	48	121	הכנסות אחרות
	<u>653,309</u>	<u>115,878</u>	<u>146,860</u>	סה"כ הכנסות
נובע מעלויות חד פעמיות בתקופה.	(1,208)	(262)	(682)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
	(16,256)	(3,849)	(3,715)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפע" וכן מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	(345,895)	(79,887)	(98,133)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת

הסבר לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025	
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(3,272)	(648)	(1,821)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
בשנת 2024 נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(10,778)	(1,575)	-	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
הגידול נובע בעיקרו מחברת "מפעת".	(35,334)	(7,627)	(9,126)	הוצאות הנהלה וכלליות
בשנת 2024 נובע מהבשלות אופציות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.	(209)	(93)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ב' ו - ג'.	(73,038)	(14,597)	(16,094)	הוצאות מימון אחרות
	(454)	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
נובע בעיקר מהפסדי הון בחברת "מפעת".	(3,324)	(865)	(1,327)	הוצאות אחרות
	<u>(489,768)</u>	<u>(109,403)</u>	<u>(130,898)</u>	סה"כ הוצאות
	163,541	6,475	15,962	רווח לפני מסים על ההכנסה
	<u>(2,401)</u>	<u>(573)</u>	<u>(1,477)</u>	מיסים על ההכנסה
	<u>161,140</u>	<u>5,902</u>	<u>14,485</u>	רווח נקי לתקופה

1.6 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה:

הנתונים שלהלן הינם באלפי ש"ח ולתום תקופה של שלושה חודשים ושניים עשר חודשים שהסתיימה בימים 31.3 ו- 31.12 לשנה הרלוונטית בהתאמה. הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה.

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*) (**) (א)

פעילות הקבוצה בגרמניה -

נתוני השוואה		31.3.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024			
98,249	22,485	25,653	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
98,249	22,485	25,653	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
23,158	4,695	5,738	משתנות	
23,158	4,695	5,738	סך הכל עלויות מיוחסות	
75,091	17,790	19,915	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) (*) (**) (א)

נתוני השוואה		31.3.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024			
5,223	1,309	1,397	מחיצוניים	הכנסות
17,290	4,109	4,227	ממגזרים אחרים	
22,513	5,418	5,624	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
255	63	72	משתנות	
255	63	72	סך הכל עלויות מיוחסות	
22,258	5,355	5,552	רווח גולמי	

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק נכסים. (**) העלויות הקבועות הינן בסכום שאינו מהותי.

(ב) תחום האנרגיה (*) (**)

נתוני השוואה		31.3.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024 (***)			
29,999	5,558	6,919	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
29,999	5,558	6,919	סך הכל	
7,788	1,519	1,724	קבועות (**)	עלויות
-	-	-	משתנות	
7,788	1,519	1,724	סך הכל עלויות מיוחסות	
22,211	4,039	5,195	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- 3,628 אלפי ש"ח, כ- 2,831 אלפי ש"ח וכ- 11,811 אלפי ש"ח לימים 31 במרץ 2024, 31 במרץ 2023 ו- 31 בדצמבר 2024, בהתאמה.
 (***) הנתונים אינם כוללים את התוצאות של פריים.

(ג) תחום איסוף האשפה (*) (**)(***)

נתוני השוואה		31.3.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024 (*)			
252,861	59,468	74,507	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
252,861	59,468	74,507	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
224,832	51,927	63,786	משתנות (**)	
224,832	51,927	63,786	סך הכל עלויות מיוחסות	
28,029	7,541	10,721	רווח גולמי	

(*) הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. לפרטים נוספים על שינוי המבנה ראו סעיף 1.2.3 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 הינן 114,626 אלפי ש"ח.

(ד) תחום משק הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה		31.3.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024			
2,065,140	502,128	466,488	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,065,140	502,128	466,488	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,749,132	431,640	388,476	משתנות (**)	
1,749,132	431,640	388,476	סך הכל עלויות מיוחסות	
316,008	70,488	78,012	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) (*):

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
355,748	218,391	310,377

(*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ- 9,102 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 25,057 אלפי ש"ח ליום 31.3.2025, פקדונות מוגבלים בסך של כ- 21,133 אלפי ש"ח ליום 31.3.2024, ניירות ערך סחירים בסך של כ- 7,167 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 18,376 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024.

1.7.2 תזרים המזומנים

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		31.3.2024	31.3.2025	
נובע בעיקר מקבלת דיבידנד מחברות כלולות ומתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת".	25,334	(17,969)	61	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך ומנגד החזר הלוואות מחברות מוחזקות.	(78,735)	(11,712)	(14,391)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב ב' ואגרות חוב ג', ופרעון הלוואות בנקאיות	229,277	67,303	(32,879)	פעילות מימון

1.8 הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	התאמות	סך הכל (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	441,800	-	441,800
התחייבויות שוטפות	(265,505)	-	(265,505)
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	176,295	-	176,295

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 176,295 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 32,257 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 228,141 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 170,259 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 90,794 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 254,454 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

הקיטון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מפעילות שוטפת של הקבוצה, מתן הלוואות לחברות מוחזקות לזמן ארוך והשקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 61 אלפי ש"ח, לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 17,969 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 25,334 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשלושת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 14,412 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי סך של כ- 15,687 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 16,772 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. התזרים המזומנים השלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 נובע בעיקר מהוצאות ניהול ותפעול ומהוצאות מימון המשולמות מחברת האם.

1.9 סימני אזהרה

נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה אין סימני אזהרה.

1.10 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה והנפקת חוב שביצעה דלק נכסים. כאמור לעיל, נכון ליום 31.3.2025 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 310,377 אלפי ש"ח (לא כולל ניירות ערך בסך של כ- 9,102 אלפי ש"ח ופיקדונות מוגבלים בסך של כ- 25,057 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח התקופתי; לפרטים אודות הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק נכסים, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי;

לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי; לפרטים אודות הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה מפעת, ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום הדלק בישראל, ובכלל זה למימון אשר נלקח על ידי דלק ישראל באמצעותה פועלת החברה בתחום הפעילות כאמור, ראו סעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי.

יובהר כי בתקופת הדוח חלו שינויים בהסכמי מימון בתחומי הפעילות של הקבוצה, שאינם מהותיים ברמת החברה, למעט בפרויקט תפרח של חברת להב אנרגיה כאמור בסעיף 1.3.7 לעיל.

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

1.11 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.

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד החלק היחסי בחברות בשליטה משותפת של החברה, המוחזקות על ידה (למעט אחזקותיה בחברות "דלק ישראל", "דלק נכסים" ו"פריים"). נתונים אלה מוצגים להלן, כהרחבה למידע הכספי לעיל ולהלן. מובהר כי נתונים הנכללים להלן, המתאייחסים לחברות כלולות והנתונים המאוחדים, על בסיס איחוד החלק היחסי כאמור, אינם סקורים או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

1.11.1 להלן יוצג המאזן באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)

מאזן	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	איחוד יחסי 31.3.2025	איחוד יחסי 31.3.2024	איחוד יחסי 31.12.2024 (*)
מזומנים ושווי מזומנים	310,377	330,234	240,691	369,971
ניירות ערך סחירים	9,102	9,102	-	7,167
לקוחות והכנסות לקבל	117,647	81,257	67,127	71,686
חייבים ויתרות חובה	4,674	13,526	18,761	11,182
סה"כ נכסים שוטפים	441,800	434,119	326,579	460,006
פקדונות מוגבלים	25,057	25,326	21,392	18,642
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	19,078	40,949	37,254	37,536
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"	1,413,203	517,893	479,636	510,161
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעה ב- "פריים"	41,928	41,928	-	43,187
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	7,976	4,151	15,059	8,430
נדל"ן להשקעה	173,734	1,402,076	1,331,851	1,498,109
רכוש קבוע	247,078	35,126	292,549	266,007
נכס מס נדחה	8,458	649	5,841	11,154
נכסי זכות שימוש	44,113	(3,174)	45,181	42,205
נכסים בלתי מוחשיים	126,629	(8,196)	91,538	116,207

איחוד יחסי 31.12.2024 (*)	איחוד יחסי 31.3.2024	איחוד יחסי 31.3.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
2,551,638	2,320,301	2,664,716	557,462	2,107,254	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
3,011,644	2,646,880	3,098,835	549,781	2,549,054	סה"כ נכסים
13,331	57,692	8,481	2,379	6,102	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
102,890	69,616	87,023	35,500	51,523	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	30,757	45,532	-	45,532	חלויות שוטפות של אגרות חוב
44,216	42,325	52,332	(25,210)	77,542	ספקים ונותני שירותים
-	16,891	-	-	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
44,296	45,879	87,876	7,729	80,147	זכאים ויתרות זכות
4,094	6,451	4,026	(633)	4,659	התחייבויות בגין חכירה
263,995	269,611	285,270	19,765	265,505	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	-	811	(437)	1,248	התחייבות אחרות
932,546	839,447	998,448	501,370	497,078	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
452,485	352,943	427,982	-	427,982	אגרות חוב
-	-	-	(13,674)	13,674	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
118,870	99,541	124,955	86,906	38,049	התחייבויות מיסים נדחים
43,541	43,791	42,921	(2,623)	45,544	התחייבויות בגין חכירה
1,502	1,629	1,523	(821)	2,344	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,548,944	1,337,351	1,596,640	570,721	1,025,919	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,198,705	1,039,918	1,216,925	-	1,216,925	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(40,705)	40,705	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,198,705	1,039,918	1,216,925	(40,705)	1,257,630	סה"כ הון
3,011,644	2,646,880	3,098,835	549,781	2,549,054	סה"כ התחייבויות והון

(*) הוצג מחדש.

1.11.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)

איחוד יחסי 31.12.2024 (*)	איחוד יחסי 31.3.2024	איחוד יחסי 31.3.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
98,249	22,485	25,653	22,760	2,893	הכנסות שכירות
27,706	5,558	5,783	773	5,010	הכנסות מאנרגיה סולארית
252,861	59,468	74,507	(40,119)	114,626	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
53,040	1,921	6,544	(8,873)	15,417	חלק הקבוצה ברוחי כלולות: "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
11,299	2,701	4,641	(4,152)	8,793	הכנסות מימון
1,418	290	413	292	121	הכנסות אחרות
148,425	-	-	-	-	שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
592,998	92,423	117,541	(29,319)	146,860	סה"כ הכנסות
(31,941)	(6,659)	(8,036)	1,090	(9,126)	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	(93)	-	-	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(88,799)	(16,733)	(18,046)	(1,952)	(16,094)	הוצאות מימון אחרות
(18,274)	(4,350)	(4,210)	(495)	(3,715)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(23,158)	(4,695)	(5,738)	(5,056)	(682)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(224,832)	(51,927)	(63,786)	34,347	(98,133)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(6,885)	(1,936)	(1,197)	(1,197)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(10,778)	(1,575)	-	-	-	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחדות לעסקאות

איחוד יחסי 31.12.2024 (*)	איחוד יחסי 31.3.2024	איחוד יחסי 31.3.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק" נכסים ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
					משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(1,589)	-	(1,618)	203	(1,821)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות: "פריים"
(1,756)	-	-	-	-	שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
(3,341)	(1,579)	(748)	579	(1,327)	הוצאות אחרות
(454)	-	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(412,016)	(89,547)	(103,379)	27,519	(130,898)	סה"כ הוצאות ועלויות
180,982	2,876	14,162	(1,800)	15,962	רווח לפני מיסים על הכנסה
(25,022)	1,486	(1,998)	(521)	(1,477)	מיסים על הכנסה
155,960	4,362	12,164	(2,321)	14,485	רווח לתקופה
-	-	-	2,321	(2,321)	חלק המיעוט ברווח
155,960	4,362	12,164	-	12,164	רווח לתקופה חלק הבעלים

(*) הוצג מחדש.

1.11.3 נתונים נוספים כלכליים

א. ה- NOI השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 81 מיליון ש"ח.

ב. שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.3.2025

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

1,567,466	סה"כ חוב פיננסי לפירעון – איחוד יחסי
(339,336)	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
1,228,130	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
559,821	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו - "פריים"
1,587,937	נדל"ן להשקעה - איחוד יחסי
427,059	רכוש קבוע
2,574,817	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו - "פריים"
47.70%	יחס LTV

האמור לעיל לעניין נתונים נוספים כלכליים מהווה מידע צופה פני עתיד כאמור בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה והערכות ותחזיות החברה נכון למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה בין היתר במקרה של סיום או הפרת הסכמי שכירות או הרעה בתנאי שוק אשר תפגע בפדיונות השוכרים או במקרה של התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה כאמור בסעיף 4.40 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.12 התאמות לרווחי FFO (Funds From Operations)

החברה אינה נדרשת לערוך גילוי של FFO מאחר שסך הכנסות החברה מנדל"ן להשקעה נמוכות מ- 90% מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה.

1.13 נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.3.2025 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים מאוד.

1.14 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 31.3.2025

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

259,999	חלקה של החברה	349,354	סה"כ מ"ר
257,248	חלקה של החברה במושכר	345,673	סה"כ מושכר
99%		99%	שיעור תפוסה

1.15 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.3.2025

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה בגרמניה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח):

ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים:

שווי חלקה של הקבוצה	
1,575,810	שווי
91,182	הכנסות
5.76%	CAP RATE

1.16 עסקאות המקודמות על ידי קבוצת הנדל"ן

להלן מוצג פילוח של עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן אשר נמצאות בשלבי התקדמות שונים ואשר טרם הושלמו, לרבות עסקאות שביצוען נבחן על ידי קבוצת הנדל"ן במועד הדוח (הנתונים לפי 100%). יובהר כי עסקאות אלה מצויות בשלבי התקדמות שונים ובהתאם אין כל וודאות שהן תבוצענה או תושלמנה, או אם וככל שתבוצענה – באילו תנאים הם תתבצענה.

א. עסקאות לרכישה של נכסי נדל"ן מניב בגין נחתם הסכם מחייב:

תיאור הנכס	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו*	תשואת עסקה משוערת (CAP)	תשואה על ההון C.o.C	שכ"ד שנתי באלפי אירו
3 נכסים מסחריים (1)	11,569	6,207	75%	4 שנים	10,725	7.8%	10.7%	838
פורטפוליו מרכזי שירות לרכב (2)	32,281	14,186	100%	עד 2037	11,324	9.8%	15%	1,114
סה"כ	43,850	20,393	--	--	22,049			1,952

* ללא הוצאות עסקה.

(1) ראו סעיף 1.3.4 ב.1. לעיל.

(2) לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.12.2024 (אסמכתא 624135-01-2024).

ב. עסקאות בבחינה לרכישה של נכסי נדל"ן מניב, לגביהם נתנה לקבוצת הנדל"ן בלעדיות

ושטרם נחתם בגין הסכם מחייב:

תיאור הנכס	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו*	תשואת עסקה משוערת (CAP)	תשואה על ההון C.o.C	שכ"ד שנתי באלפי אירו
פורטפוליו מרכזי שירות רכב	65,000	24,600	49.9%	ממוצע כ 14 שנים	23,100	9.3%	12.3%	2,145
2 נכסים מסחריים	22,543	10,028	60%	11.5 שנים	9,850	9.5%	10.5%	955
נכס מסחרי	9,128	3,489	75%	עד 2038	3,800	10.4%	12.9%	397
סה"כ	96,671	38,117			36,750			3,497

ג. בנוסף, קבוצת הנדל"ן מצויה בתהליכים בשלבים שונים, בקשר עם מכירת נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות נפרדות), בהיקף ובתנאים המוערכים כדלקמן (נכון למועד דוח זה, במצטבר, לפי 100%, באלפי יורו):

9	מספר הנכסים
3	מתוכם מספר הנכסים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב (נכון למועד הדוח)
27,982	עלות רכישה
43,299	שווי בספרים ליום 31.03.2025
44,966	תמורה כוללת
2,349	שכ"ד שנתי
5.22 %	תשואת CAP
כ - 30 %	תשואה להון העצמי (לשנה)

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

1.17 תכניות רכישה של ניירות ערך

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

1.18 גילוי למחזיקי אגרות חוב

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מצורף כנספח א' לדוח זה.

חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.19 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.

1.20 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 18 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.21 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידיה בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאינן צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A' ומעלה. נכון למועד הדוח, מרבית השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתוכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

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

1.22 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

1.23 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2024 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

1.24 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של מטבעות החוץ ובשיעור הריבית ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2024 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

חלק שלישי - ממשל תאגידי

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

ביום 7.1.2025 חדל לכהן מר אהוד נחתומי כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002091).
למעט האמור לעיל, במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי ביחס לאמור בסעיף 2 לפרק ב' לדוח התקופתי.

1.26 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו סעיפים 1.2 ו-1.3 לדוח זה.

1.27 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: 25 במאי 2025

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב קיימות

נכון למועד זה, רשומות למסחר שתי סדרות אגרות חוב של החברה – אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'). להלן יובא תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של סדרות אגרות החוב³ כאמור:

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)	6,480,500
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	56 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	6,454 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	6,578 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 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026.
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: ביום 12.3.2025 ביצעה החברה החלפת בטוחה מלאה (כהגדרה זו בסעיף 6.10.9.1 לשטר הנאמנות) באופן של הפקדת פיקדון כספי בחשבון הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), בגובה הערך ההתחייבתי המלא במועד ההחלפה.

³ לפרטים המלאים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') כפי שפורסמו בימים 18.2.2018 ו- 2.2.2023 בהתאמה (אסמכתאות מס': 2018-01-013356 ו- 2023-01-011866, בהתאמה) המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

בהתאם לסעיף 6.10.9.3 לשטר הנאמנות כנגד הפקדון האמור, כנגד הבטוחה, בוטלו השעבודים על כלל החזקותיה במניות החברות Frankfurt Langen Hotel SARL ("לנגן") ו-Malone Holdings SARL ("מאלון"), הלוואות הבעלים ללנגן והלוואות הבעלים למאלון (ביחד ולהלן: "השעבודים"). לאחר ביטול השעבודים ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, לא נותרו לטובת הנאמן התחייבויות משועבדות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), למעט שעבוד על חשבון הנאמנות והפקדון הכספי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 12.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-016688).	
דירוג A2.il באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).	דירוג
לא.	מהותיות (מהתחייבויות) (מעל 5%)
הון עצמי מינימלי כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-20%. NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30%; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.	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 31.3.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2025
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ-45 מיליון	ההון העצמי לימים 31.3.2025 ו-31.12.2024

ש"ח.	הסתכם לכ – 1,217 מיליוני ש"ח וכ-1,199 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.3.2025 ו-31.12.2024 הסתכם לכ- 47.76% ו- 48.11%, בהתאמה.
ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה- NOI לימים 31.3.2025 ו- 31.12.2024 הסתכם לכ- 478 מיליוני ש"ח ו- 463 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.3. 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)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	438,706,560
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	3,924 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	467,060 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	484,551 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן:

ביום 10 בינואר 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2025 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.	
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.	מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.	סוג הצמדה
לא ניתנות להמרה.	המרה
1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'). 2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	ערבות לתשלום התחייבות
דירוג A2.il באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).	דירוג
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').	אמות מידה פיננסיות

"חוב פיננסי נטו" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין. "תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמשווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש. "CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.	
(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן

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

נכון ליום 31.3.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 במרץ 2025
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.	ההון העצמי לימים 31.3.2025 ו-31.12.2024 הסתכם לכ- 1,258 מיליוני ש"ח וכ- 1,237 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לימים 31.3.2025 ו-31.12.2024 הסתכם לכ- 23% וכ- 23% בהתאמה.

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 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה להכללה בתשקיף מדף
4-5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-10	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
11-12	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 469 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח סקירה של רואה החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 6(2).

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 במאי, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוחות של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת מדף 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) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במאי 2025 על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במאי 2025 על המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 במאי, 2025

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
355,748	218,391	310,377
7,167	-	9,102
103,005	96,028	117,647
4,010	6,354	4,674
469,930	320,773	441,800
18,376	21,133	25,057
24,153	22,615	27,054
1,408,144	1,258,951	1,455,131
163,993	167,349	173,734
229,533	227,587	247,078
123,205	123,205	126,629
45,265	48,841	44,113
8,860	4,149	8,458
2,021,529	1,873,830	2,107,254
2,491,459	2,194,603	2,549,054

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

13,903	63,534	6,102
68,928	47,789	51,523
55,168	30,757	45,532
-	16,891	-
63,662	61,910	77,542
35,393	59,880	80,147
4,735	7,755	4,659
241,789	288,516	265,505

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
הלוואה לזמן קצר מאחר
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

452,485	352,943	427,982
458,427	372,712	497,078
15,686	20,854	13,674
-	-	1,248
2,310	2,506	2,344
46,500	46,738	45,544
37,173	35,909	38,049
1,012,581	831,662	1,025,919
1,254,370	1,120,178	1,291,424

אגרות חוב
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבויות אחרות
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

283,782	265,420	284,089
304,634	270,213	306,816
(35,832)	9,762	17,725
646,121	494,523	608,295
1,198,705	1,039,918	1,216,925
38,384	34,507	40,705
1,237,089	1,074,425	1,257,630
2,491,459	2,194,603	2,549,054

הון מניות
פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
קרן תרגום של פעילויות חוץ
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

25 במאי, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

הלל (איליק) רוז'נסקי
מנכ"ל

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

הכנסות

10,625	2,566	2,893	הכנסות מדמי שכירות
23,960	5,030	5,010	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
389,017	91,489	114,626	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
198,064	10,450	15,417	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,562	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,798	6,295	8,793	הכנסות מימון
283	48	121	הכנסות אחרות
653,309	115,878	146,860	סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות

(1,208)	(262)	(682)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(16,256)	(3,849)	(3,715)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(345,895)	(79,887)	(98,133)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(3,272)	(648)	(1,821)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,778)	(1,575)	-	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(35,334)	(7,627)	(9,126)	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	(93)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(454)	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(73,038)	(14,597)	(16,094)	הוצאות מימון
(3,324)	(865)	(1,327)	הוצאות אחרות
(489,768)	(109,403)	(130,898)	סה"כ הוצאות ועלויות

163,541	6,475	15,962	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,401)	(573)	(1,477)	מיסים על הכנסה
161,140	5,902	14,485	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 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
161,140	5,902	14,485	רווח נקי לתקופה - מועבר
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח או הפסד:			
(50,591)	(6,825)	53,470	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,910)	(82)	87	מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(792)	396	1,188	חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר לא יועברו לרווח או הפסד:			
(270)	-	-	חלק החברה בהפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע של חברה
471	-	-	מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(53,092)	(6,511)	54,745	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
108,048	(609)	69,230	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:			
155,960	4,362	12,164	בעלים של החברה
5,180	1,540	2,321	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
161,140	5,902	14,485	סך הכל רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:			
102,703	(2,149)	66,909	בעלים של החברה
5,345	1,540	2,321	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
108,048	(609)	69,230	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
0.619	0.018	0.046	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.613	0.017	0.045	רווח מדולל למניה (בש"ח)
252,042	248,865	267,253	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
254,434	251,079	268,302	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

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	
1,237,089	38,384	1,198,705	646,121	(35,832)	304,634	283,782
14,485	2,321	12,164	12,164	-	-	-
54,745	-	54,745	-	53,557	1,188	-
69,230	2,321	66,909	12,164	53,557	1,188	-
(49,990)	-	(49,990)	(49,990)	-	-	-
1,053	-	1,053	-	-	746	307
248	-	248	-	-	248	-
1,257,630	40,705	1,216,925	608,295	17,725	306,816	284,089

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז
מימוש כתבי אופציה
חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני

יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

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 31 במרץ 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)
5,902	1,540	4,362	4,362	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(6,511)	-	(6,511)	-	(6,907)	396	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(609)	1,540	(2,149)	4,362	(6,907)	396	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
93	-	93	-	-	93	-	תשלומים מבוססי מניות
1,074,425	34,507	1,039,918	494,523	9,762	270,213	265,420	יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

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	
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420
161,140	5,180	155,960	155,960	-	-	-
(53,092)	165	(53,257)	-	(52,501)	(756)	-
108,048	5,345	102,703	155,960	(52,501)	(756)	-
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819
39,502	-	39,502	-	-	27,959	11,543
72	72	-	-	-	-	-
499	-	499	-	-	499	-
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-
209	-	209	-	-	209	-
1,237,089	38,384	1,198,705	646,121	(35,832)	304,634	283,782

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סך הרווח הכולל לשנה

מימוש כתבי אופציה לעובדים

מימוש כתבי אופציה

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי

המאזני

דיבידנד שחולק

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
161,140	5,902	14,485	רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
(184,014)	(8,227)	(13,596)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
26,909	-	2,072	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
209	93	-	תשלומים מבוססי מניות
2,401	573	1,477	מסים על ההכנסה
(747)	(10,328)	(4,225)	הכנסות מימון אחרות, נטו
(4,562)	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,972	590	1,326	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
338	-	(114)	הפסד (רווח) משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי
27,980	6,455	7,132	המאזני
			פחת והפחתות
(129,514)	(10,844)	(5,928)	
(3,622)	(1,500)	(678)	מיסים ששולמו במזומן
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
10,005	(3,740)	6,488	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(12,675)	(7,787)	(14,306)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(2,670)	(11,527)	(7,818)	
25,334	(17,969)	61	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
-	-	(4,000)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה - נספח ג'
(39,573)	(7,269)	(17,414)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
(44,728)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,286	809	-	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,698)	(7,964)	(2,295)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,595	1,782	16,662	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,580	-	(6,203)	ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים
(7,000)	-	(2,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
2,785	930	859	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(78,753)	(11,712)	(14,391)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
233,700	119,633	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(16,201)	(16,201)	(35,631)	פרעון אגרות חוב
(37,996)	-	-	חלוקת דיבידנד
386,821	700	30,529	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(285,347)	(11,296)	(16,819)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
53,320	-	1,053	תקבולים ממימוש כתבי אופציה
(40,000)	(40,000)	-	החזר תקבולים על חשבון מניות
(17,674)	-	-	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
(33,151)	16,480	(7,801)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(8,305)	(2,013)	(1,760)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(6,934)	-	(2,450)	פרעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,044	-	-	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
229,277	67,303	(32,879)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
175,858	37,622	(47,209)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(958)	(79)	1,838	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
180,848	180,848	355,748	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
355,748	218,391	310,377	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
55,654	17,233	15,587	ריבית ששולמה
8,470	1,846	1,318	ריבית שהתקבלה
נספח ב' - פעילות מהותית שאינה במזומן			
1,142	-	110	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
13,332	2,217	960	הכרה ברכוש קבוע כנגד יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
4,200	-	-	הכרה בהלוואה לחברת מוחזקת כנגד פרויקטים בתהליך לזמן ארוך
-	-	3,514	רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי התחייבות לספקים
-	37,996	49,990	דיבידנד שהוכרז
נספח ג' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה			
נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:			
-	-	1,754	רכוש קבוע
-	-	2,246	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	4,000	

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 הביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

החל מיום 1 באוגוסט, 2022 הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל; (5) איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 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.

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

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 אישור הדוחות הכספיים, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות.

השפעת המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

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.

השפעת המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיות ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה

מפעת מתמודדת 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 מתמודדת עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעת גם עם מצבת כוח אדם מצומצמת ביחס לתקופה שלפני המלחמה, ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למיטב ידיעתה של החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילותה של מפעת, ובכלל זה על נתוניה הכספיים.

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2023 ו- 2024, 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 אישור הדוחות הכספיים 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-684 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 אישור הדוחות הכספיים אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכשה מהונה העצמי. הפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות 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 אישור הדוחות הכספיים אין השפעות מהותיות על עסקי איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל שכן ההסכמים לאיסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך פעילותן אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)

השפעות על פעילות ברמת החברה - הלוואה שנטלה החברה שיתרתה ליום 31 במרץ 2025 הינה כ- 104 מיליוני ש"ח מבנק בישראל הינה צמודה למדד כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכומי ההחזר (קרן וריבית) של החברה. 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.

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה (ללא חברות בנות) אשראי מבנקים בישראל בסך כולל של כ- 205 מיליוני ש"ח המהווה כ-30.25% מסך האשראי של החברה למועד זה, אשר כ- 102 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים וכ- 104 בריבית קבועה צמודה למדד מחירים לצרכן. לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 124 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. לפעילות האנרגיה המתחדשת בהונגריה אשראי כולל בסך של 38 מיליוני ש"ח, אשר מתוכו כ- 27 מיליוני ש"ח הינו בריבית קבועה וכ- 11 מיליוני ש"ח הינו בריבית משתנה על בסיס הליבור ההונגרי (BUBOR). לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 119 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 31 במרץ 2025, לחברה הכלולה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-188 אלפי ש"ח והלוואות בסך של כ-684 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודות למדד. ביחס לדלק ישראל, עיקר ההלוואות של החברה הכלולה הינן הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ועל כן צפויה להיות השפעה שלילית על עסקי דלק ישראל שלהערכת החברה אינה מהותית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים 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 ACCOUNTING STANDARDS, 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 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 3 - מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, בעיקר באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
 2. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות.
 3. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, באמצעות חברות מאוחדות בישראל, בהונגריה וגרמניה וחברות כלולות בישראל ובפורטוגל.
 4. תחום מוצרי הדלק בישראל - פעילות מכירה ואספקת דלקים תפעול תחנות תדלוק, הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק, וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות, באמצעות עסקה משותפת ("דלק ישראל").
 5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנות מעבר.
- המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 29, בדבר מגזרי פעילות עסקיים בדוחות הכספיים השנתיים.
- הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיוחסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
א ל פ י ש " ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):						
122,529	(492,554)	466,488	25,653	1,397	6,919	114,626
הכנסות המגזר						
-	(4,227)	-	-	4,227	-	-
הכנסות בין מגזרים						
10,938	(11,078)	5,940	12,703	844	(6,051)	8,580
רווחי (הפסדי) המגזר						
(3,657)						
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו						
(3,709)						
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						
(1,206)						
הוצאות אחרות						
13,596	-	5,568	8,477	980	(1,725)	296
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
15,962						
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						
99,085	(523,884)	502,128	22,485	1,309	5,558	91,489
-	(4,109)	-	-	4,109	-	-
8,385	(5,391)	(396)	11,323	1,870	(4,527)	5,506
(3,374)						
(5,946)						
(817)						
8,227	-	24	6,687	1,871	(551)	196
6,475						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר):

הכנסות המגזר

הכנסות בין מגזרים

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הוצאות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
423,602	(2,164,026)	2,065,140	98,249	5,223	29,999	389,017
-	(17,290)	-	-	17,290	-	-
28,535	(189,775)	31,284	155,665	30,154	(17,542)	18,749
(15,831)						
(30,136)						
(3,041)						
184,014	-	27,420	131,501	25,544	(1,481)	1,030
163,541						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

הכנסות המגזר

הכנסות בין מגזרים

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הוצאות אחרות, נטו

חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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%).
2. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו והפורינט ההונגרי, ושער החליפין של 1 אירו ליום 31 במרץ 2025 הינו 4.0219 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 31 במרץ 2025 הינו 0.00998 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של הפורינט ב - %	שינוי בשער החליפין של האירו ב - %
9.31 (2.04) (11.87)	5.94 (0.81) (5.36)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח		
1,449	1,206	1,580
1,190,795	1,039,002	1,237,698
1,192,244	1,040,208	1,239,278
215,900	218,743	215,853
1,408,144	1,258,951	1,455,131

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

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח		
1,035,871	1,035,871	1,192,244
44,728	-	-
(11,286)	(809)	-
(26,909)	-	(2,072)
184,014	8,227	13,596
(338)	-	114
(563)	-	1,433
(33,273)	(3,081)	33,963
1,192,244	1,040,208	1,239,278

יתרת פתיחה

השקעות במהלך התקופה
החזרי השקעה במהלך התקופה
דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח (הפסד) משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפרשי שער שנקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו

יתרת סגירה

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

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

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

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,184,000	1,492,000	1,916,000	1,298,000	39.6%	דלק ישראל
939,137	38,316	1,719,872	97,162	38.69%	דלק נכסים
404,724	94,285	246,853	283,489	30.74%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

עסקאות משותפות

1,227,000	1,487,000	1,811,000	1,411,000	39.6%	דלק ישראל
694,527	228,691	1,522,565	174,755	38.69%	דלק נכסים

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

עסקאות משותפות

1,144,000	1,376,000	1,791,000	1,250,000	39.6%	דלק ישראל
939,123	89,635	1,712,616	151,758	38.69%	דלק נכסים
259,020	88,952	242,155	142,213	30.74%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

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

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות
------------------------	------------------	-------------------------	--------

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)**

עסקאות משותפות

17,000	3,000	14,000	1,178,000	דלק ישראל
2,520	-	2,520	14,537	דלק נכסים
(5,647)	-	(5,647)	3,693	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)**

עסקאות משותפות

(1,000)	-	(1,000)	1,268,000	דלק ישראל
4,903	-	4,903	14,004	דלק נכסים

**לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)**

עסקאות משותפות

62,000	(2,000)	64,000	5,215,000	דלק ישראל
66,219	-	66,219	58,188	דלק נכסים
(5,812)	(877)	(4,935)	7,458	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

באור 5 - מכשירים פיננסיים**(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת**

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ				אגרות חוב סדרה ב' (*) (**)
2024		2024	2025	2024	2025	
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק		ערך בספרים		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
		אלפי ש"ח				
23,113	23,139	22,822	6,545	22,754	6,510	
506,386	493,883	371,198	478,410	363,971	470,984	אגרות חוב סדרה ג' (*) (**)
540,621	541,258	482,718	554,574	484,035	554,702	הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על ציטוט מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

(**) כולל ריבית לשלם.

(***) רמה 3 בהיררכיית שווי הוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לימים 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 לחברה השקעה בניירות ערך סחירים (בעיקר קרנות אג"ח) בשווי של כ- 9 ו- 7 מיליוני ש"ח, בהתאמה. השווי ההוגן של ניירות הערך נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

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

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. כאמור בבאור 18(א') (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 16 בפברואר 2025, מימשו קופות הגמל המנוהלות על ידי מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ את 307,692 האופציות שהיו ברשותם וזאת במחיר מימוש של 3.4234 ש"ח (מותאם לחלוקת דיבידנדים) עבור כל אופציה ובסך כולל של כ- 1,053 אלפי ש"ח.
2. כאמור בבאור 10(4) (ג') לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כנגד דלק ישראל וחברות מוחזקות שלה הוגשו תביעות בסכומים משמעותיים העשויים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן להערכת הנהלת חברת דלק ישראל לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים של דלק ישראל. רואי החשבון של דלק ישראל במסקנתם על הדוחות הכספיים ביניים שלה ליום 31 במרץ 2025, כללו פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב) בעניין זה. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.
3. ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 50 מיליוני ש"ח (כ- 18.6892 אגורות למניה). ביום 9 באפריל 2025 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

4. ביום 25 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה, כך שיעמוד על 300 מיליוני ש"ח המחולקים ל - 300 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, וכן תיקון תקנון החברה בהתאם.

5. ביום 21 במרץ, 2025 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore (50%) ו - Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות ב - 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים ממוקמים ב - 3 ערים שונות בגרמניה Duisburg, Buchom ו - Wetter שבגרמניה והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 11.6 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 6.2 דונם.

עלות הרכישה של הנכסים הינה כ - 10,700 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה המוערכות כ - 1,400 אלפי אירו.

הרכישה תמומן באמצעות מספר הלוואות בנקאיות בסך של כ - 9,800 אלפי אירו, לתקופה של 26 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 2.17% לתקופה של 10 שנים, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2.8% (ויתרת סכום ההלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה מסתכם בכ - 1,725 אלפי אירו.

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

למועד אישור הדוחות הכספיים העסקה טרם הושלמה.

6. בהמשך לאמור בבאור 30(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר שינוי מבנה אחזקת החברה בלהב אנרגיה ובמפעל, ביום 20 באפריל 2025 שינוי המבנה הושלם, לאחר שכל התנאים המתלים לכך התקיימו.

במסגרת השלמת שינוי המבנה, בוצעו הפעולות הבאות:

א. מלוא החזקות החברה בלהב אנרגיה ירוקה (100% מהונה המונפק של להב אנרגיה ירוקה הוחזק על ידי החברה) הועברו ללהב תשתיות.

ב. מלוא החזקות להב אנרגיה ירוקה במניות מפעל 1965 (1987) בע"מ (65% מהונה המונפק של מפעל הוחזק על ידי להב אנרגיה ירוקה) הועברו ללהב תשתיות.

עם השלמת שינוי המבנה, להב תשתיות נכנסה בנעליה של להב אנרגיה בהסכם בעלי המניות של מפעל, וכן הוסבה ללהב תשתיות הלוואה שנטלה להב אנרגיה מבנק ואשר שימשה אותה במקור למימון רכישת מניות מפעל. הסבת ההלוואה נעשתה באמצעות הלוואה חדשה שנטלה להב תשתיות מאותו הבנק, בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ובתנאים זהים להלוואה המקורית, אשר שימשה לפירעון ההלוואה המקורית. במסגרת זו הוסבו גם הבטוחות שהועמדו לטובת הבנק לצורך נטילת ההלוואה המקורית, ובכלל זה שעבוד על מניות מפעל (שעברו כאמור מלהב אנרגיה ללהב תשתיות), וכן ערבות שהועמדה על ידי החברה לטובת החוב של להב אנרגיה כלפי הבנק, ואשר הוסבה לטובת הבטחת החוב של להב תשתיות כלפי הבנק.

ג. מלוא החזקות להב אנרגיה ירוקה במניות להב אנרגיה אירופה בע"מ (100% מהונה המונפק של להב אנרגיה אירופה הוחזק על ידי להב אנרגיה ירוקה) הועברו ללהב תשתיות.

להב אירופה מחזיקה ב- 70% מהזכויות בשותפות גרמנית שהחלה לפעול בתחום הייזום וההקמה של מתקנים סולאריים על גגות של נכסים מסחריים בגרמניה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ג) (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ לפריים, בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמשך המשא ומתן בין הצדדים.
- ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף למיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות לשביעות 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.
8. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ג) (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר פרויקט סולארי תפרח, להלן עיקרי התפתחות הפרויקט:
- א. לאחר תאריך הדוח, ביום 24 באפריל 2025, נחתם הסכם מימון מחייב בין השותפות לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת למימון הקמתו של פרויקט שלב א'. על פי הסכם המימון, בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים למשיכה, הבנק יעמיד לשותפות מסגרת אשראי בסך כולל מירבי של כ - 86 מיליוני ש"ח.
- ב. עד למועד ההפעלה המסחרית והתקיימות תנאים מקובלים נוספים ("מועד ההמרה"), המימון יועמד על ידי הבנק כהלוואות לזמן קצר, לתקופות של בין 12 חודשים ל - 18 חודשים, בהתאם לסוג המסגרת, נושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח (שבין 0.2% ל - 0.8%).
- ג. במועד ההמרה, ההלוואות לזמן קצר תומרנה להלוואות זמן ארוך, לתקופה של 20 שנים, נושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית אג"ח מדינה צמודה למדד בתוספת מרווח (שבין 2.3% ל - 3.1%).
- ד. לטובת הבטחת התחייבויות השותפות שועבדו לטובת הבנק הזכויות בפרויקט שלב א', זכויות המחזיקים בשותפות, וכן הועמדו ערבויות מקובלות.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ, 2025

לכבוד :

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

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

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 466 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ-2 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
25 במאי, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

337,691	201,108	283,639	מזומנים ושווי מזומנים
7,167	-	9,102	ניירות ערך סחירים
1,357	1,381	1,737	חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

346,215	202,489	294,478
---------	---------	---------

נכסים לא שוטפים

626	607	6,870	מזומנים מוגבלים
1,429	1,359	1,453	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,582,212	1,428,482	1,648,611	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,359	4,271	4,296	נכסי זכות שימוש
909	1,006	884	רכוש קבוע
88	80	91	נכס מס נדחה

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,589,623	1,435,805	1,662,205
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

1,935,838	1,638,294	1,956,683
-----------	-----------	-----------

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

22,164	18,500	22,196	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	30,757	45,532	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	16,891	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
14,177	45,168	56,236	זכאים ויתרות זכות
252	379	255	התחייבויות בגין חכירה
91,761	111,695	124,219	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

452,485	352,943	427,982	אגרות חוב
188,397	129,500	183,119	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,490	4,238	4,438	התחייבויות בגין חכירה
645,372	486,681	615,539	
737,133	598,376	739,758	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

283,782	265,420	284,089	הון מניות
304,634	270,213	306,816	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(35,832)	9,762	17,725	קרן תרגום של פעילות חוץ
646,121	494,523	608,295	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

1,198,705	1,039,918	1,216,925
1,935,838	1,638,294	1,956,683

סה"כ התחייבויות והון

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

הלל (איליק) רוז'נסקי
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 25 במאי, 2025.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
	(15,831)	(3,374)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(400)	-	הוצאות אחרות, נטו
	(16,231)	(3,374)	הפסד תפעולי
	40,350	9,404	הכנסות מימון
	(41,891)	(7,166)	הוצאות מימון
	(1,541)	2,238	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(17,772)	(1,136)	הפסד לאחר מימון
	173,761	5,499	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	155,989	4,363	רווח לפני מיסים על הכנסה
	(29)	(1)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
	155,960	4,362	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח הפסד :
	(53,257)	(6,511)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
	102,703	(2,149)	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

155,960 4,362 12,164

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(173,761)	(5,499)	(12,342)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
20,292	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
553	-	-	הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
209	93	-	תשלומים מבוססי מניות
29	1	(3)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(20,012)	(13,009)	(11,485)	הכנסות מימון אחרות, נטו
440	102	109	פחת והפחתות
(172,250)	(18,312)	(23,721)	

מיסים ששולמו במזומן

(8) - -

שינוי בחייבים ויתרות חובה

(232) (192) (319)

שינוי בזכאים ויתרות זכות

(242) (1,545) (2,536)

(474) (1,737) (2,855)

(16,772) (15,687) (14,412)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(10)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(90,805)	(9,509)	(8,838)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
58,500	4,079	17,683	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(6,224)	עלייה בפקדונות מוגבלים
(7,000)	-	(2,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
(18)	-	(7)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך

(39,333) (5,430) 614

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

233,700	119,633	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
53,320	-	1,053	תקבולים מימוש כתבי אופציה
(40,000)	(40,000)	-	ביטול תקבולים על חשבון מניות
(37,996)	-	-	חלוקת דיבדנד
(17,674)	-	-	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
(415)	(95)	(153)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(16,201)	(16,201)	(35,631)	פירעון אגרות חוב
(387)	-	-	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
220,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(163,710)	(4,625)	(5,549)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
230,637	58,712	(40,280)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

174,532	37,595	(54,078)	השפעת תנודות בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(462)	(108)	26	
163,621	163,621	337,691	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
337,691	201,108	283,639	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

30,217	12,460	10,796	ריבית ששולמה במזומן
7,630	1,846	1,068	ריבית שהתקבלה במזומן
			נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
-	37,996	49,990	דיבדנד שהוכרז
307	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025 (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 שיושמה במידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		שיעור ריבית
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		%
171,074	161,925	172,784	7%
46,390	-	51,645	7%
97,998	108,345	108,994	7%-9%
63,405	75,014	64,674	7%-12%
378,867	345,284	398,097	

הלוואות בש"ח:
להב אנרגיה ירוקה בע"מ
להב תשתיות בע"מ

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		שיעור אחזקה
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		%
120,291	70,184	130,031	100%
121,828	112,941	131,240	100%
23,686	34,712	27,619	100%
(3,059)	-	(5,128)	
262,746	217,837	283,762	

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

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
821,530	753,497	851,800	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
119,069	111,864	114,952	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
940,599	865,361	966,752	

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

19 במאי, 2025

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 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במאי, 2025

ליום	ליום	
31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים שוטפים

67	71	60	מזומנים ושווי מזומנים
945	1,047	956	לקוחות
50	115	94	חייבים ויתרות חובה
15	4	3	צד קשור
173	174	185	מלאי
1,250	1,411	1,298	

נכסים לא שוטפים

78	23	87	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,174	1,253	1,233	נכסי זכות שימוש
45	49	18	השקעות והלוואות לחברות כלולות
28	25	28	נדל"ן להשקעה
416	416	445	רכוש קבוע
10	11	63	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
40	34	42	מסים נדחים
1,791	1,811	1,916	
3,041	3,222	3,214	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות שוטפות

373	423	473	אשראי מתאגידים בנקאיים
473	526	496	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
176	180	195	חלויות שוטפות בגין חכירה
354	358	328	זכאים ויתרות זכות
1,376	1,487	1,492	

התחייבויות לא שוטפות

1,066	1,128	1,113	התחייבויות בגין חכירה
56	78	53	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	7	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
14	13	10	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	1	1	מסים נדחים
1,144	1,227	1,184	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

216	216	216	הון מניות
220	220	220	פרמיה על מניות
40	25	54	יתרת רווח
4	4	4	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
39	41	42	קרנות הון אחרות
519	506	536	
2	2	2	

זכויות שאינן מקנות שליטה

521	508	538	<u>סה"כ הון</u>
3,041	3,222	3,214	

עידן ארגמן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדריקטוריון	19 במאי, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	--------------------------------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ל-3 חודשים שהסתיימו		לשנה שהסתיימה
ביום		ביום
31 במרס		31 בדצמבר
2024	2025	2024
בלתי מבוקר		מבוקר
מליוני ש"ח		
1,178	1,268	5,215
981	1,090	4,417
197	178	798
152	140	589
23	20	85
1	(1)	16
23	17	140
2	1	9
22	19	69
13	-	-
1	-	20
15	(1)	60
1	-	11
14	(1)	49
-	-	15
14	(1)	64
מיוחס ל:		
14	(1)	64
(*)	(*)	(*)
14	(1)	64

הכנסות ממכירות	
עלות המכירות	
רווח גולמי	
הוצאות מכירה והפעלת תחנות	
הוצאות הנהלה וכלליות	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
רווח תפעולי	
הכנסות מימון	
הוצאות מימון	
רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה	
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
מסים על ההכנסה	
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	
רווח מפעילויות מופסקות	
רווח נקי (הפסד)	
מיוחס ל:	
בעלי מניות החברה	
זכויות שאינן מקנות שליטה	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
64	(1)	14

רווח נקי (הפסד)

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

3	-	(2)
3	-	(2)
17	(1)	62
17	(1)	62
(*)	(*)	(*)
17	(1)	62

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) מייצג 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	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
216	220	40	4	39	519	2	521
-	-	14	-	-	14	(*)	14
-	-	-	-	3	3	-	3
-	-	14	-	3	17	(*)	17
216	220	54	4	42	536	2	538

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
רווח נקי
רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל
יתרה ליום 31 במרס, 2025

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
216	220	26	3	41	506	2	508
-	-	(1)	-	-	(1)	(*)	(1)
-	-	-	1	-	1	-	1
216	220	25	4	41	506	2	508

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
סה"כ הפסד כולל
עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרס, 2024

(*) מייצג 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	מבוסס מניות	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר							
מליוני ש"ח							
216	220	26	3	41	506	2	508
-	-	64	-	-	64	(*)	64
-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
-	-	64	-	(2)	62	(*)	62
-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	(50)	-	-	(50)	-	(50)
216	220	40	4	39	519	2	521
יתרה ליום 1 בינואר, 2024							
רווח נקי							
רווח כולל אחר							
סה"כ רווח כולל							
עלות תשלום מבוסס מניות							
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה							
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024							

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
64	(1)	14
425	125	11
489	124	25
(58)	(19)	(23)
4	-	1
-	-	1
(15)	(4)	-
1	1	-
(3)	-	-
8	1	1
(63)	(21)	(20)
(50)	-	-
(244)	(59)	(67)
(26)	(7)	(7)
(34)	(7)	(8)
(81)	(35)	70
(435)	(108)	(12)
(9)	(5)	(7)
76	76	67
67	71	60

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

תמורה ממימוש נכסים קבועים

איחוד לראשונה של חברה מוחזקת, נטו (ב)
מתן הלוואה לחברות כלולות

ריבית שהתקבלה

מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך

גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

פרעון התחייבויות בגין חכירה

ריבית ששולמה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

			(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
285	69	79	פחת והפחתות
60	18	20	הוצאות מימון, נטו
1	1	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(3)	-	-	גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(7)	-	-	(קיטון) בהפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר, נטו
20	-	1	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
-	-	(13)	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה
11	-	1	שאוחדה לראשונה
367	88	88	מסים על ההכנסה
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
57	(5)	(16)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(8)	(29)	(38)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(7)	(8)	(12)	עלייה במלאי
(9)	53	23	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
17	30	(30)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
50	41	(73)	
			דיבידנד שהתקבל
(*)	-	-	מיסים ששולמו
(34)	(4)	(4)	מיסים שהתקבלו
42	-	-	
8	(4)	(4)	
425	125	11	

(* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2024	2024 2025
מבוקר	בלתי מבוקר
	מליוני ש"ח

			(ב) איחוד לראשונה של חברה כלולה
-	-	49	הון חוזר, נטו
-	-	(73)	נכסים קבועים
-	-	(1)	נכסים בלתי מוחשיים בחברה כלולה
-	-	(*)	חייבים לזמן ארוך
-	-	76	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	(7)	מחיקת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(3)	ביטול התחייבות לאופציות PUT
-	-	(53)	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באיחוד לראשונה
-	-	13	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה
-	-	1	סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2024	2024 2025
מבוקר	בלתי מבוקר
	מליוני ש"ח

			(ג) פעילות מהותית שלא במזומן
14	4	10	רכישת נכסים קבועים באשראי
124	39	80	שינוי נטו בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 31 במרס, 2025 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-194 מיליוני ש"ח (ב-31 בדצמבר, 2024 - 126 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
בהמשך למתואר בבאור 1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 11'ג' 2 בנוגע להשקעת החברה בחברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן - "ברגר קינג"), עדיין מתקיים מו"מ ביחס להסכם האופציה, במקביל, ביום 1 בינואר, 2025 הסתיימה כהונת הדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט וכעת רק דירקטורים מטעם החברה חברים בדירקטוריון. החל מתאריך זה, החברה עלתה לשליטה, כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי IFRS3, ומאחדת את דוחותיה הכספיים של ברגר קינג.

ב. בהמשך לאמור בביאור 23 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2025, אושרה העסקה לרכישת תחנת התדלוק והחברה העבירה את מלוא התמורה בגין הרכישה כאמור.

ג. בהמשך לאמור בביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 15 במאי 2025, הודיעה החברה על דחיית הבקשה לקבלת היתר לפרסום תשקיף ברבעון, כך שבתשקיף יכללו דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרס 2025.

באור 4: - צירופי עסקים ושינויים בשיעורי החזקה

עד ליום 31 לדצמבר, 2024 הציגה החברה, בדוחותיה הכספיים המאוחדים, את השקעתה בחברת ברגר קינג תוך שימוש בשיטת השווי המאזני וזאת לאור קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי מניות המיעוט בעיקר בקשר עם שינויים בתוכנית העיסוקית של ברגר קינג ואישור תקציב. כאמור בביאור 3 לעיל, ביום 1 בינואר, 2025 הסתיימה כהונת הדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט וכעת רק דירקטורים מטעם החברה חברים בדירקטוריון. החברה עלתה לשליטה, כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי **IFRS3**, ומאחדת את דוחותיה הכספיים של ברגר קינג.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים, על פי מדידה ארעית אשר ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה.

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי של ברגר קינג:

ליום
31 בדצמבר
2024
מבוקר
מליוני ש"ח

נכסים שוטפים

1	מזומנים ושווי מזומנים
1	לקוחות
1	חייבים ויתרות חובה
1	מלאי
4	

נכסים לא שוטפים

5	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
39	נכסי זכות שימוש
30	רכוש קבוע
1	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
75	
79	

באור 4: - צירופי עסקים ושינויים בשיעורי החזקה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר מליוני ש"ח	
29	<u>התחייבויות שוטפות</u>
3	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
5	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15	חלויות שוטפות בגין חכירה
52	זכאים ויתרות זכות
34	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
42	התחייבויות בגין חכירה
(*)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
77	הפרשות והתחייבויות אחרות
(50)	<u>סה"כ התחייבויות מזוהות, נטו</u>
7	ביטול חשבון השקעה בעקבות איחוד לראשונה
3	ביטול התחייבות לאופציות PUT
(13)	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה
	שאוחדה לראשונה
	<u>נכסים שנוצרו ברכישה בשלבים</u>
29	זיכיון
24	מוניטין
-	

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

באור 5: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים.

נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. הלל (איליק) רוז'נסקי, מנכ"ל;

2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן – "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרץ 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

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 הראשון של שנת 2025 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 הראשון של שנת 2025 (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 ש אליהם 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), התש"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.