



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דו"ח רבעוני

ליום 30 ביוני 2025



1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד



דירקטוריון להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח").

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות הקבוצה לתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, מתוך הנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-019744) ("הדוח התקופתי") ודוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2025, כפי שפורסם ביום 26 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036982) ("דוח רבעון ראשון").



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-94 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 16 ביולי 2025 השלימה דלק נכסים, הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור ("ההנפקה"). במסגרת ההנפקה, הנפיקה דלק נכסים לציבור מניות בשיעור של כ- 20.73% (כ- 19.42% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של כ- 173 מיליון ש"ח (ברוטו). בעקבות השלמת ההנפקה, דלק נכסים הפכה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה בתל אביב, כאשר שיעור החזקתה של החברה עומד על כ- 30.56% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדלק נכסים. בנוסף, החברה ממשיכה להיות בעלת שליטה בדלק נכסים יחד עם ב.ג.מ בע"מ, מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם בניהן.

לפרטים נוספים אודות תוצאות ההנפקה של דלק נכסים, ראו דיווח מיידי של דלק נכסים מיום 16.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-052978).

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.

עד ליום 18.8.2025 פעלה החברה בתחום זה הן באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), אשר הייתה 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% בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("פריים"; וביחד עם קבוצת להב אנרגיה: "קבוצת האנרגיה").

החל מיום 18.8.2025, לאחר תקופת הדוח, החברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 43.5% מהונה של פריים וזאת בעקבות השלמת עסקת המיזוג. לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראו סעיפים 1.2 ו- 1.3.7 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 את 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 במפעת 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'ו"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו"; וכן שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים. דלק ישראל שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות אותן היא מפעילה מדלק נכסים, כאשר יתר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שבהפעלתה מושכרות מצדדים שלישיים. לפרטים נוספים 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 1.3.6 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 שפועלת בתחום הייזום וההקמה של

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

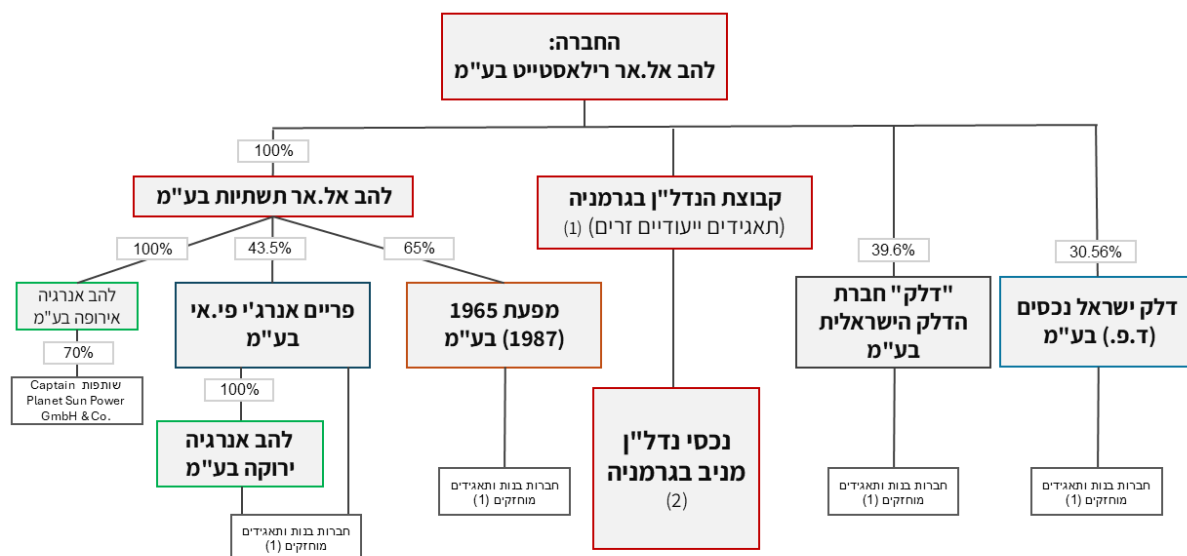
² לפרטים אודות פעילות השותפות הגרמנית Captain Planet Sun Power GmbH&Co. KG כאמור, ראו סעיף 6.19.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

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

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

(ה) ביום 18.8.2025, לאחר שהושלמה עסקת המיזוג, הוקצו מניות פריים ללהב תשתיות כך שנכון למועד הדוח, להב תשתיות מחזיקה בכ- 43.5% מהון המניות של פריים, וזאת בתמורה להעברת מלוא מניות להב אנרגיה לפריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.7 להלן.

(ו) להלן תרשים מבנה ההחזקות המעודכן של החברה, לאחר השלמת שינוי המבנה והשלמת עסקת המיזוג כמפורט בסעיף 1.3.7 להלן:



(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.

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

1.3.1 מלחמת חרבות ברזל ומבצע "עם כלביא"

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.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע צבאי "עם כלביא" ("מבצע עם כלביא") על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן במלחמת חרבות ברזל. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, גיוס של אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. לפיכך, מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. ביום 24 ביוני 2025 הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לאיראן. ככל שיחודש מבצע עם כלביא, הדבר עשוי לגרום השלכות נרחבות על ענפי פעילות ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

ב-16 ביוני 2025 קיבלה דלק, הודעת כוח עליון מבז"ן, בה נמסר על הפסקת אספקת מוצרים בשל אירוע בלתי צפוי שפגע ביכולת האספקה של בז"ן עקב מבצע עם כלביא. בז"ן עדכנה כי תחנת הכוח שלה נפגעה משמעותית, כל מתקניה והחברות הבנות הושבתו, והיא פועלת יחד עם חברת החשמל לשיקום האספקה. בז"ן היא ספק עיקרי

של דלק, אך נכון לאותו מועד דלק המשיכה למכור דלקים בעיקר בזכות מלאי קיים ורכישות מספקים אחרים. נכון למועד דוח זה, החברה ודלק אינן יכולות להעריך את ההשפעות ארוכות הטווח של האירוע על פעילותה ותוצאותיה של דלק, באם בכלל קיימות השפעות כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-043177).

למעט האמור לעיל, נכון למועד הדוח אין השפעה מהותית על פעילות החברה כתוצאה ממבצע עם כלביא. עם זאת, בשלב זה קיים חוסר ודאות משמעותי בקשר ליציבות הפסקת האש. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של מבצע עם כלביא על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

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.

1.3.2 עליית האינפלציה ועליית הריבית

ביולי 2025 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שתהיה הפסקת אש בעזה ושמירה על שקט יחסי באיראן ("התחזית")³ בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות 2.6%, ואילו במהלך שנת 2026 שיעור האינפלציה צפוי להתמתן ל- 2.0%. התחזית צופה צמיחה של 3.3% בתוצר המקומי הגולמי בשנת 2025, עם האצה ל- 4.6% בשנת 2026. הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד על 4.9% מהתוצר בשנת 2025 ולרדת ל- 4.2% בשנת 2026. חטיבת המחקר ציינה כי התחזית האמורה מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בעיקר בהקשרים הביטחוניים, מדיניות המכסים בארצות הברית, תקציב המדינה ושוק העבודה. בנוסף, בשנת 2025 ועד מועד הדו"ח, החליט בנק ישראל על העלאות ריבית (וירידת ריבית אחת בשיעור של 0.25%), כך שנכון למועד הדו"ח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 4.5% וריבית הפריים עומדת על 6%. על אף המשך הלחימה והשלכותיה, בחודש יולי 2025, הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל על Baa1 עם תחזית שלילית תוך התייחסות לכך שהכלכלה הישראלית הפגינה חוסן למרות המצב הביטחוני. כמו כן, במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ועל אף העימות עם איראן, הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל בדירוג "A" עם תחזית שלילית. בנוסף, בסוף הרבעון הראשון של שנת 2025, גם חברת

³ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%95%D7%9C%D7%99-2025/>

דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch Ratings) הודיעה על הותרת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A עם תחזית דירוג שלילית, וזאת על רקע הימשכות המלחמה בעזה והתנהלותה של הממשלה.

לפרטים נוספים אודות עליית האינפלציה ועליית הריבית, ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.3 חתימת הסכם מימון מחייב 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 ובסעיף 1.3.3 לדוח רבעון ראשון, בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג', לפיו ישתפו הצדדים פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהספק מצטבר של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעה אגירה (בסעיף זה: "**הסכם שיתוף הפעולה**") וכן בקשר עם חתימה על מסמך הבנות עם בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה: "**הבנק**") למימון הפרויקטים נשוא הסכם שיתוף הפעולה (בסעיף זה: "**מזכר ההבנות**"), ביום 29.5.2025 נחתם הסכם מימון מחייב בין שותפות ייעודית המוחזקת בשיעורים שווים (50%-50%) על ידי להב אנרגיה ופריים אנרג' לבין הבנק וקונסורציום מלווים בראשותו (בסעיף זה: "**המלווים**"), לפיו יעמידו המלווים מסגרת אשראי בהיקף של עד 667 מיליון ש"ח, לטובת הקמת המתקנים. כמו כן, ההסכם כפוף לתנאים מתלים לסגירה פיננסית, כאשר העלות הכוללת של הפרויקטים מוערכת בכ- 700 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה מהפרויקטים מוערכת בכ- 115 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 11.3.2024 ו- 3.6.2025 (אסמכתאות מס': 2024-01-020914 ו- 2025-01-039584, בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

המידע המפורט בסעיף 1.3.3 זה, לרבות בדבר העמדת המימון בפועל, כולו או חלקו, התקיימות התנאים המתלים, עמידה בתנאי הסכם המימון, חתימה על הסכמים נוספים בקשר לפרויקטים, השלמת הקמת הפרויקטים במועד החזוי על-ידי השותפות, העלויות הצפויות בגין הקמת הפרויקטים, רווחיותם ותוצאותיהם החזויות, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע, הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה, הרגולציה בעת הזו והשלב הנוכחי של הפרויקטים. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות להב אנרגיה המפורטים בדוח התקופתי,

אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה.

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 1.6.2025 הושלמה העסקה בה רכשו חברות בנות זרות, המוחזקות (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה (בסעיף זה: "**חברת הבת**"), מצד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "**המוכר**"), את מלוא הזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (בסעיף זה: "**הנכסים**"), לפי הסכם 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- 1.3 מיליון אירו נוספים. חברת הבת שילמה את סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידה החברה לחברה הבת בסך כולל של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שנטלה חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 9.8 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3.6.2025 ו- 23.3.2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-039601 ו- 2025-01-019051, בהתאמה).

ג. ביום 20.7.2025, לאחר תקופת הדוח, התקשרה חברת בת זרה, המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה (בסעיף זה: "**חברת הבת**"), בהסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "**המוכר**"), בדבר רכישת 80% מהון המניות בחברה גרמנית (כך ששיעור האחזקות של החברה בשרשור יהיה 60%), המחזיקה ב-2 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (בסעיף זה: "**חברת הנכסים**" או "**הנכסים**"), שעיקריו מפורטים להלן (בסעיף זה: "**ההסכם**"). התמורה הכוללת עבור רכישת חברת הנכסים,

לרבות רכישת הנכסים, עלויות שיפוץ והשבחת הנכסים והוצאות העסקה, נקבעה על סך כולל של כ- 9.85 מיליון אירו (בסעיף זה: "**סכום הרכישה**"). חברת הבת מתכננת לשלם את סכום הרכישה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות יתרות אשראי קיימות בחברת הנכסים והלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של כ- 7 מיליון אירו שתועמד מבנק מקומי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-053437).

ד. במסגרת פעילותה העסקית השוטפת של קבוצת הנדל"ן, חברות הבת הזרות של החברה מקיימות מגעים ותהליכים שוטפים לאיתור הזדמנויות ובקשר עם רכישה או מכירה של נכסי נדל"ן מניב. בהתאם, במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסומו, מתקיימים מספר תהליכים בשלבי התקדמות שונים בקשר עם עסקאות כאמור. לפרטים ראו סעיף 1.11.8 להלן.

ה. חלוקת דיבידנד

ביום 23.3.2025, 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).

1.3.5 אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 26.8.2025 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שעל סדר יומה מינוי דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 22.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054316), דוח תוצאות אסיפה מיום 26.8.2025 (אסמכתא מס': 2015-01-063805), המובאים על דרך ההפניה.

1.3.6 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 כולל 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, התקיימו התנאים לסגירה הפיננסית ובוצעה משיכה ראשונה מהבנק מכוח הסכם המימון ועבודות ההקמה החלו בשטח. בהתאם, הפעלתו המסחרית של השלב הראשון בפרויקט צפויה לקראת סוף שנת 2025 או במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

כמו כן, ביום 29.05.2025 נחתם בין להב אנרגיה ובין השותפים הסכם למכירת כל זכויותיהם ואחזקותיהם, הישירות והעקיפות, בפרויקט תפרח (ובפרט מניותיהם בתאגידי השותף המוגבל והשותף הכללי), ולאחר שהתקיימו התנאים המתלים למכירת המניות כאמור, העסקה הושלמה ביום 10.06.2025, ונכון למועד הדוח להב אנרגיה מחזיקה במלוא (100%) מניות השותף המוגבל וב- 74% ממניות השותף הכללי.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 19.10.2021 (אסמכתא מס': 157437-01-2021), דוח מידי של החברה מיום 20.1.2025 (אסמכתא מס': 005384-01-2025), דוח מידי של החברה מיום 27.4.2025 (אסמכתא מס': 029367-01-2025) וסעיף 6.25.1 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

המידע המפורט בסעיף 1.3.6 זה, לרבות העמדת מלוא כספי המימון בפועל, עמידת החברה בתנאים למשיכות, 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.

1.3.7 השלמת עסקת מיזוג בין להב אנרגיה ופריים

ביום 18 באוגוסט 2025, הושלמה עסקת מיזוג באמצעות החלפת מניות לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה, בין להב תשתיות, להב אנרגיה ופריים, על דרך של החלפת מניות ("**עסקת המיזוג**") וזאת לאחר קבלת מלוא האישורים הנדרשים לקיום התנאים המתלים. במועד השלמת עסקת המיזוג ולאחר הקצאת מניות פריים ללהב תשתיות, להב תשתיות מחזיקה בכ- 43.5% מהון המניות של פריים, וזאת בתמורה להעברת מלוא מניות להב אנרגיה לפריים.

במסגרת עסקת המיזוג, להב אנרגיה נרכשה ללא אחזקתה במפעל אשר הועברה ללהב תשתיות במסגרת השינוי המבני כהגדרתו בסעיף 1.2.3 לעיל. כמו כן, נכנסו לתוקפם הסכמי הלוואות בעלים בין פריים, להב אנרגיה ולהב תשתיות, המסדירים החזר הלוואות בעלים קיימות שהעמידה החברה למימון פעילות להב אנרגיה ירוקה בהיקף של כ-85 מיליון ש"ח, בתוספת הלוואות גישור קצרות מועד בהיקף של 12.9 מיליון ש"ח. הלוואות אלו ייפרעו ללהב תשתיות לאחר השלמת המיזוג. כמו כן, פריים הקצתה מניות חסומות לארבעה נושאי משרה בלהב אנרגיה בשיעור של כ-0.2% מהון מניות פריים המונפק.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.5 בדוח התקופתי, סעיף 1.2 לדוח רבעון ראשון וכן דיווחים מיידיים של החברה מימים 19.8.2025, 17.8.2025, 31.7.2025, 13.7.2025, 9.7.2025, 9.2.2025, 10.9.2024, 14.7.2024, 8.7.2024 ו-24.6.2024 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2025-01-061546, 2025-01-060867, 2025-01-056934, 2025-01-051315, 2025-01-050530, 2025-01-009390, 2024-01-602204, 2024-01-072432, 2024-01-069984 ו-2024-01-063525, בהתאמה).

1.3.8 עסקאות בהון החברה

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 8.5.2025 הודיעה החברה על עסקה לרכישת מניות החברה מחוץ לבורסה, במסגרתה רכשו מר אלי להב, בעל מניות ודירקטור בחברה, ומר אמיר להב, בעל מניות בחברה ובנו של אלי להב, מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-032590).

בימים 14.7.2025 ו-15.7.2025 הודיעה החברה על מימוש מלא של אופציות של החברה על ידי בעלי עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14.7.2025 ו-15.7.2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-051922, 2025-01-052208 ו-2025-01-052211) וכן דיווח מיידי מתקן מיום 15.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-052333).

ביום 17.7.2025 הודיעה החברה כי אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, רכש (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), 88,952 מניות רגילות של דלק נכסים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-053334).

ביום 21.7.2025 נודע לחברה בצער על פטירתה של הגב' רויטל אבירם ז"ל שהיתה בעלת עניין ודירקטורית חיצונית בחברה. ראו גם דיווח מיידי מיום 21.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054090).

1.3.9 התקשרות בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 26.6.2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכינה ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1.7.2025 וסיומה ביום 30.6.2026. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 29.6.2025 (אסמכתא 2025-01-046264).

1.3.10 הנפקת מניות ראשונה לציבור של דלק נכסים

ביום 16 ביולי 2025 השלימה דלק נכסים, הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור ("ההנפקה"). במסגרת ההנפקה, הנפיקה דלק נכסים לציבור מניות בשיעור של כ- 20.73% (כ- 19.42% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של כ- 173 מיליון ש"ח (ברוטו). בעקבות השלמת ההנפקה, דלק נכסים הפכה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה בתל אביב, כאשר שיעור החזקתה של החברה עומד על כ- 30.56% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדלק נכסים. בנוסף, החברה ממשיכה להיות בעלת שליטה בדלק נכסים יחד עם ב.ג.מ בע"מ, מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם בניהן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-053036).

1.4 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.6.2025, 30.6.2024 ו-31.12.2024 (באלפי ש"ח).
יצוין כי דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 (סולו ומאוחד), כוללת פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב), אשר נוסחה כדלקמן: "מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 4 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל."

נכסים	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	233,103	218,843	355,748	הקיטון נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב סדרה ב' ו-ג', מתשלום דיבידנד לבעלי המניות ובנוסף השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.
ניירות ערך סחירים	9,771	-	7,167	במהלך התקופה בוצעה השקעה נוספת בקרנות אג"ח ובנוסף רווחי שערך לתקופה.
לקוחות והכנסות לקבל	137,874	103,323	103,005	נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר איסוף וטיפול בפסולת, בעיקר מרכישת פעילות נוספת במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
חייבים ויתרות חובה	9,485	5,105	4,010	נובע בעיקר ממקדמות לספקים ששולמו במגזר האנרגיה המתחדשת.
פקדונות מוגבלים	25,254	21,773	18,376	נובע בעיקר מהתחייבות חברות בתחום האנרגיה הירוקה עם תאגידים בנקאיים בהסכם להעמדת אשראי, ובנוסף מפקדון בנאמנות לטובת אגרות חוב סדרה ב'.
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	94,166	20,533	24,153	נובע מאיחוד לראשונה של חברה במגזר האנרגיה המתחדשת וכן מהשקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,463,809	1,360,253	1,408,144	נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה, מרווחי חברות כלולות לתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו, מנגד קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.
נדל"ן להשקעה	171,375	168,816	163,993	נובע משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה ומשינוי בשער החליפין של האירו.
רכוש קבוע	247,962	236,458	229,533	נובע בעיקר מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומרכישות בתקופה במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
נכסים בלתי מוחשיים	126,936	123,205	123,205	נובע מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
נכסי זכות שימוש	43,701	48,308	45,265	נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.
נכס מס נדחה	9,374	5,018	8,860	השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות במגזר האנרגיה המתחדשת.
סה"כ	2,572,810	2,311,635	2,491,459	

התחייבויות	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	39,000	43,431	13,903	נובע מאיחוד לראשונה של חברה במגזר האנרגיה המתחדשת ומנגד פרעון הלוואות לזמן קצר בחברות האנרגיה.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	51,737	68,522	68,928	נובע 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	46,041	30,992	55,168	חלויות שוטפות על פי שטרי הנאמנות של אג"ח ב' ואג"ח ג'.
הלוואה לזמן קצר מאחר	-	14,473	-	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר איסוף וטיפול בפסולת, בעיקר מרכישת פעילות נוספת במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
ספקים ונותני שירותים	80,097	71,696	63,662	
זכאים ויתרות זכות	38,671	25,138	35,393	
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	5,006	4,672	4,735	
אגרות חוב	433,619	358,759	452,485	נובע מפרעון אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	483,756	436,659	458,427	נובע מאיחוד לראשונה של חברה במגזר האנרגיה המתחדשת, מנטילת אשראי לזמן ארוך במגזר איסוף וטיפול בפסולת מתאגידים בנקאיים, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	13,786	22,214	15,686	השינוי נובע מפירעון חלקי של הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה ומנגד צבירת ריבית לתקופה.
התחייבויות אחרות	2,103	-	-	
התחייבויות מיסים נידחים	45,021	36,353	37,173	נובע מאיחוד לראשונה של חברה במגזר האנרגיה המתחדשת.
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	44,920	49,441	46,500	נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,390	2,531	2,310	
סה"כ	1,286,147	1,164,881	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	304,996	270,307	304,634	נובע מהנפקת מניות למור עקב מימוש אופציות וכן מקרנות הון בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	2,199	18,563	(35,832)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
יתרת רווח	651,725	556,767	646,121	ראו הסברים ברווח והפסד, מנגד קיטון הנובע מדיבידנד שחולק ב - 9 באפריל 2025.
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,243,009	1,111,057	1,198,705	
זכויות שאינן מקנות שליטה	43,654	35,697	38,384	
סה"כ הון	1,286,663	1,146,754	1,237,089	
סה"כ התחייבויות והון	2,572,810	2,311,635	2,491,459	

1.5 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 30 ביוני 2024 ו-31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

ניתוח תוצאות הפעולות		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הסבר לשינויים
הכנסות מדמי שכירות	5,686	5,219	2,793	2,653	10,625	נובע בעיקר משינוי בשער החליפין של האירו.	
הכנסות מאנרגיה סולארית	13,162	12,219	8,152	7,189	23,960		
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	238,952	189,447	124,326	97,958	389,017	נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת" וכן מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	59,165	88,726	43,842	79,144	198,064	נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	519	-	519	-	4,562	נובע משערון נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	
הכנסות מימון	16,393	13,264	7,629	6,969	26,798	נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	
הכנסות אחרות	11,133	56	11,012	8	283	נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה מוחזקת שטופלה בשיטת השווי המאזני.	
סה"כ הכנסות	345,010	308,931	198,273	193,921	653,309		
הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה	(978)	(542)	(296)	(280)	(1,208)	נובע מעלויות חד פעמיות בתקופה.	

הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית	(7,812)	(7,826)	(4,097)	(3,977)	(16,256)
הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת	(203,447)	(167,891)	(105,314)	(88,004)	(345,895)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4,434)	(1,374)	(2,707)	(1,594)	(3,272)
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	(3,301)	(7,974)	(3,301)	(6,399)	(10,778)
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	(260)	-	(260)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,603)	(16,243)	(9,477)	(8,616)	(35,334)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	-	(186)	-	(93)	(209)
הוצאות מימון אחרות	(38,792)	(34,890)	(22,727)	(20,293)	(73,038)
הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו	(87)	-	(87)	-	(454)
הוצאות אחרות	(2,620)	(1,382)	(1,293)	(517)	(3,324)
סה"כ הוצאות	(280,074)	(238,568)	(149,299)	(130,033)	(489,768)
רווח לפני מסים על ההכנסה	64,936	70,363	48,974	63,888	163,541
מיסים על ההכנסה	(4,007)	(1,099)	(2,530)	(526)	(2,401)
רווח נקי לתקופה	60,929	69,264	46,444	63,362	161,140

1.6 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה:

הנתונים שלהלן הינם באלפי ש"ח ולתום תקופה של שישה חודשים ושניים עשר חודשים שהסתיימה בימים 30.6 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		30.6.2025	לתקופה שהסתיימה ביום
	31.12.2024	30.6.2024		
מחיצוניים	98,249	47,009	53,095	
הכנסות ממגזרים אחרים	-	-	-	
סך הכל	98,249	47,009	53,095	
קבועות (**) (א)	-	-	-	
עלויות משתנות	23,158	10,123	12,916	
סך הכל עלויות מיוחסות	23,158	10,123	12,916	
רווח גולמי	75,091	36,886	40,179	

(*) 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		30.6.2025	לתקופה שהסתיימה ביום
	31.12.2024	30.6.2024		
הכנסות מחיצוניים	5,223	2,586	2,644	
ממגזרים אחרים	17,290	8,465	8,564	
סך הכל	22,513	11,051	11,208	
עלויות קבועות (**) (א)	-	-	-	
משתנות	255	132	185	
סך הכל עלויות מיוחסות	255	132	185	
רווח גולמי	22,258	10,919	11,023	

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

(ב) תחום האנרגיה (*) (**) (***)

נתוני השוואה	לתקופה שהסתיימה ביום	30.6.2025	30.6.2024 (***)	31.12.2024
מחיצוניים		17,609	13,452	29,999
ממגזרים אחרים		-	-	-
סך הכל		17,609	13,452	29,999
קבועות (**)		3,990	3,302	7,788
משתנות		-	-	-
סך הכל עלויות מיוחסות		3,990	3,302	7,788
רווח גולמי		13,619	10,150	22,211

(*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה.
 (**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; וכן הוצאות משתנות הכוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. העלויות אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות בסך של כ - 7,378 אלפי ש"ח, כ - 5,533 אלפי ש"ח וכ - 11,811 אלפי ש"ח לימים 30 ביוני 2025, 30 ביוני 2024 ו - 31 בדצמבר 2024, בהתאמה.
 (***) הנתונים אינם כוללים את התוצאות של פריים

(ג) תחום איסוף האשפה (*) (**) (***)

נתוני השוואה	לתקופה שהסתיימה ביום	30.6.2025	30.6.2024 (*)	31.12.2024
מחיצוניים		155,319	123,141	252,861
ממגזרים אחרים		-	-	-
סך הכל		155,319	123,141	252,861
קבועות		-	-	-
משתנות (**)		132,241	109,129	224,832
סך הכל עלויות מיוחסות		132,241	109,129	224,832
רווח גולמי		23,078	14,012	28,029

(*) הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. לפרטים נוספים על שינוי המבנה ראו סעיף 1.2 לעיל.
 (**) העלויות משתנות הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה, אחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16.
 (***) סך ההכנסות במגזר איסוף האשפה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 הינן 238,952 אלפי ש"ח.

(ד) תחום משק הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה		30.6.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.6.2024			
2,065,140	1,058,904	932,580	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,065,140	1,058,904	932,580	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,749,132	904,860	771,012	משתנות (**)	
1,749,132	904,860	771,012	סך הכל עלויות מיוחדות	
316,008	154,044	161,568	רווח גולמי	

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

1.7 נזילות

יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025
355,748	218,843	233,103

(*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ - 9,771 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 25,254 אלפי ש"ח ליום 30.6.2025, פקדונות מוגבלים בסך של כ - 21,773 אלפי ש"ח ליום 30.6.2024, 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 של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
נובע בעיקר מקבלת דיבידנד מחברות כלולות, מתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת" ומנגד הוצאות ניהול ותפעול המשולמות על ידי חברת האם.	25,334	11,413	(3,446)	(6,556)	(3,385)	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מרכישת חברות במגזר האנרגיה המתחדשת ובמגזר איסוף וטיפול בפסולת, מהשקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך ומנגד החזר הלואות מחברות מוחזקות.	(78,753)	(31,838)	(15,712)	(43,550)	(30,103)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מחלוקת דיבדנד לבעלי המניות, מפרעון אגרות חוב ב' ואגרות חוב ג', ופרעון הלוואות בנקאיות	229,277	20,832	(57,561)	88,135	(90,440)	פעילות מימון

1.8 הון חוזר (אלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 30 ביוני 2025	
390,233	-	390,233	נכסים שוטפים
(260,552)	-	(260,552)	התחייבויות שוטפות
129,681	-	129,681	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-129,681 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-68,347 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-228,141 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-142,742 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-127,535 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-254,454 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,385 אלפי ש"ח, לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-6,556 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 לששת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-17,825 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי סך של כ-22,020 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נובע בעיקר מהוצאות ניהול ותפעול ומהוצאות מימון המשולמות מחברת האם.

1.9 סימני אזהרה

1.9.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הכספיים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30.6.2025, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ-233 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 30.06.2025, הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 30.6.2025, וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים סולו ליום 30.06.2025.

1.9.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 26.08.2025 דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת, בדוחות הכספיים (סולו), כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 1.9.4 להלן.

1.9.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

1.9.4 כאמור לעיל, לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:

א. יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים הסחירים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, עומדת על סך של כ-221 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ-29 מיליון ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.

בנוסף לכך, עקב מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים של הקבוצה שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות, נרשמות כחלק מפעילות המימון, בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות של הקבוצה, שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב), הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.10 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה והנפקת חוב ומניות שביצעה דלק נכסים כאמור לעיל, נכון ליום 30.6.2025 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 233,103 אלפי ש"ח (לא כולל ניירות ערך בסך של כ- 9,771 אלפי ש"ח ופיקדונות מוגבלים בסך של כ- 25,254 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 תחנות 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 1.3.6 לעיל ולמעט הסכם מימון מול בנק לאומי כאמור בסעיף 1.3.3 לעיל.

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

1.11 סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS ACCOUNTING STANDARDS 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, המתייחסים לחברות כלולות והנתונים המאוחדים, על בסיס איחוד החלק היחסי כאמור, אינם סקורים או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

1.11.1 מאזן באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)

מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	איחוד יחסי 30.6.2025	איחוד יחסי 30.6.2024	איחוד יחסי 31.12.2024 (*)
מזומנים ושוי מזומנים	233,103	252,784	234,663	369,971
ניירות ערך סחירים	9,771	9,771	-	7,167
לקוחות והכנסות לקבל	137,874	96,374	74,189	71,686
חייבים ויתרות חובה	9,485	16,562	12,659	11,182
סה"כ נכסים שוטפים	390,233	375,491	321,511	460,006
פקדונות מוגבלים	25,254	25,527	22,035	18,642
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	86,322	82,565	39,268	37,536
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"	1,425,180	520,971	484,945	510,161
השקעה בחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעה ב - "פריים"	38,629	38,629	16,784	43,187
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	7,844	17,884	4,127	8,430
נדל"ן להשקעה	171,375	1,617,258	1,501,087	1,498,109
רכוש קבוע	247,962	280,479	299,003	266,007
נכס מס נדחה	9,374	7,677	6,036	11,154
נכסי זכות שימוש	43,701	40,959	44,813	42,205
נכסים בלתי מוחשיים	126,936	118,633	91,538	116,207
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	2,182,577	2,750,582	2,509,636	2,551,638
סה"כ נכסים	2,572,810	3,126,073	2,831,147	3,011,644
הלוואות לזמן קצר מתגידים בנקאיים	39,000	32,258	39,805	13,331

102,890	75,672	86,423	34,686	51,737	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	30,992	46,041	-	46,041	חלויות שוטפות של אגרות חוב
44,216	50,651	54,232	(25,865)	80,097	ספקים ונותני שירותים
-	14,473	-	-	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
44,296	25,519	43,508	4,837	38,671	זכאים ויתרות זכות
4,094	4,003	4,291	(715)	5,006	התחייבויות בגין חכירה
263,995	241,115	266,753	6,201	260,552	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	-	2,103	-	2,103	התחייבות אחרות
932,546	958,206	1,003,001	519,245	483,756	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
452,485	358,759	433,619	-	433,619	אגרות חוב
-	-	-	(13,786)	13,786	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
118,870	114,326	133,632	88,611	45,021	התחייבויות מיסים נדחים
43,541	46,039	42,403	(2,517)	44,920	התחייבויות בגין חכירה
1,502	1,645	1,553	(837)	2,390	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,548,944	1,478,975	1,616,311	590,716	1,025,595	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,198,705	1,111,057	1,243,009	-	1,243,009	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(43,654)	43,654	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,198,705	1,111,057	1,243,009	(43,654)	1,286,663	סה"כ הון
3,011,644	2,831,147	3,126,073	553,263	2,572,810	סה"כ התחייבויות והון

(*) הוצג מחדש.

1.11.2 דו"ח רווח והפסד באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)

מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	איחוד יחסי 30.6.2025	איחוד יחסי 30.6.2024	איחוד יחסי 31.12.2024 (*)
הכנסות שכירות	5,686	47,409	53,095	47,009
הכנסות מאנרגיה סולארית	13,162	1,488	14,650	13,452
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	238,952	(83,633)	155,319	123,141
חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"	59,165	(48,974)	10,191	7,230
הכנסות מימון	16,393	(7,311)	9,082	5,422
הכנסות אחרות	11,133	568	11,701	676
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	519	33,280	33,799	85,445
סה"כ הכנסות	345,010	(57,173)	287,837	282,375
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,603)	2,573	(16,030)	(14,518)
הוצאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	(186)
הוצאות מימון אחרות	(38,792)	(1,590)	(40,382)	(44,832)
עלות ההכנסות - אנרגיה	(7,812)	(994)	(8,806)	(8,826)
עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה	(978)	(11,938)	(12,916)	(10,123)
עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	(203,447)	71,206	(132,241)	(109,129)
הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה	-	(2,672)	(2,672)	(3,014)
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	(3,301)	-	(3,301)	(7,974)
חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני: "פריים"	(4,434)	556	(3,878)	-

(1,756)	(1,510)	(38)	(38)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,341)	(1,779)	(1,925)	695	(2,620)	הוצאות אחרות
(454)	-	(87)	-	(87)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(412,016)	(201,891)	(222,276)	57,798	(280,074)	סה"כ הוצאות ועלויות
180,982	80,484	65,561	625	64,936	רווח לפני מיסים על הכנסה
(25,022)	(13,878)	(9,967)	(5,960)	(4,007)	מיסים על הכנסה
155,960	66,606	55,592	(5,335)	60,929	רווח לתקופה
-	-	-	5,335	(5,335)	חלק המיעוט ברווח
155,960	66,606	55,594	-	55,594	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- 80 מיליון ש"ח.

ב. שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.6.2025

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

סה"כ חוב פיננסי לפירעון – איחוד יחסי	1,601,342
בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים	(262,555)
סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו	1,338,787
השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו - "פריים"	559,600
נדל"ן להשקעה - איחוד יחסי	1,635,142
רכוש קבוע	475,615
נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו - "פריים"	2,670,357
LTV on	50.14%

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.

1.11.4 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.

1.11.5 נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 30.6.2025 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים מאוד.

1.11.6 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 30.6.2025

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

264,654	חלקה של החברה	355,561	סה"כ מ"ר
261,809	חלקה של החברה במושכר	351,754	סה"כ מושכר
99%	שיעור תפוסה חלקה של החברה	99%	שיעור תפוסה

1.11.7 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.6.2025

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה בגרמניה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):

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

שווי חלקה של הקבוצה	
1,617,258	שווי
90,674	הכנסות
5.61%	CAP RATE

1.11.8 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 שטרם הושלמו:

תיאור הנכס	סטטוס	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 מסחרי	הרכישה הושלמה ברבעון שלישי 2025	9,128	3,489	75%	שוכר עיקרי עד 05/2038	3,776	10.5%	12.9%	397
פורטפוליו מרכזי שירות לרכב ⁽¹⁾	נחתם הסכם מחייב	32,281	14,186	100%	עד 2037	11,324	9.8%	14.6%	1,114
פורטפוליו מרכזי שירות רכב	בלעדיות	65,100	24,600	49.9%	ממוצע כ 14 שנים	23,100	9.3%	12.3%	2,145
2 נכסים מסחריים	נחתם הסכם מחייב	22,543	10,028	60%	11.5 שנים	9,850	9.7%	10.5%	955
2 נכסים מסחריים	בלעדיות	11,912	2,820	75%	01/28 04/34,	2,459	9.62%	10.9%	237
2 מרכזים מסחריים	בלעדיות	36,238	11,444	75%	02/44	3,600	9.03%	מימון בנקאי מלא	325
11 נכסים מסחריים	בלעדיות	127,401	45,421	100%	ממוצע 12/36	29,100	8.01%	9.8%	2,330
סה"כ		304,603	111,988	--	--	83,209	9.02%		7,503

* ללא הוצאות עסקה.

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

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):

מספר הנכסים	9
מתוכם מספר הנכסים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב (נכון למועד הדוח)	3
עלות רכישה	24,718
שווי בספרים ליום 30.06.2025	39,293
תמורה כוללת	40,816
שכ"ד שנתי	2,102
תשואת CAP	5.15%
תשואה להון העצמי (לשנה)	כ - 30%

יובהר כי עסקאות אפשריות אלה מצויות בבחינה או בשלבי התקדמות שונים וכי אין כל וודאות לגבי ביצוען, או אם וככל שתבוצענה, לגבי תנאיהן הסופיים. נכון לדוח זה ולתקופת הדוח, לחברה אין תכנית רכישה עצמית בתוקף.

גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

הקבוצה חשופה לשינוי בשיעורי ריבית הנובע מהשקעותיה המופקדות בפקדונות 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.

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידיט בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפקדונות, 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.

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

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

2.6 מבחני רגישות

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

3. חלק שלישי - ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית; דירקטורים בלתי

תלויים; מבקר פנימי; רואה חשבון מבקר; תרומות; דיווח פיננסי

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).

ביום 20.7.2025 חדלה לכהן גברת רויטל אבירם ז"ל כדירקטורית חיצונית בחברה. גברת רויטל אבירם ז"ל נפטרה ביום 20.7.2025. החברה משתתפת באבלה הכבד של משפחתה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 21.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054085).

לפרטים אודות קיומה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 26.8.2025 ומינויה של הגב' דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

למעט האמור לעיל, במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי ביחס לאמור בסעיף 2 לפרק ב' לדוח התקופתי.

3.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

3.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

שלמה פדידה	הלל (איליק) רוז'נסקי	אבי לוי
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 באוגוסט 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 החוב⁴ 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	141 אלפי ש"ח	
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	6,462 אלפי ש"ח	
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	6,481 אלפי ש"ח	
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.	
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 פרעה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 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.	

⁴ 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.

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 ההתחייבותי המלא במועד ההחלפה. 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	דירוג A2.il באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).
מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)	לא.
אמות מידה פיננסיות	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.

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מייד

"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 (במיוחד) 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.

פרטי הנאמן

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).

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

נכון ליום 30.6.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 2025
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.6.2025 ו- 31.3.2025 הסתכם לכ - 1,243 מיליוני ש"ח וכ- 1,217 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.6.2025 ו- 31.3.2025 הסתכם לכ- 48.31% ו- 47.76%, בהתאמה.
ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה- NOI לימים 30.6.2025 ו- 31.3.2025 הסתכם לכ- 499 מיליוני ש"ח ו- 478 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. ביום 1.12.2024 הונפקו, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), סך של 104,873,000 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)	8,495 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	473,198 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	468,482 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
מועדי תשלום הקרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 10 בינואר 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;	

ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.	
מועדי תשלום הריבית הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) 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.	
סוג הצמדה אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.	
המרה לא ניתנות להמרה.	
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה 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.	
ערבות לתשלום התחייבות אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	
דירוג דירוג A2.il באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).	

אמות מידה פיננסיות <u>הון עצמי מינימאלי</u> ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח נומינלי. <u>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</u>	
--	--

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

"**הלוואות בעלים**" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קצו"ר) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').

"**חוב פיננסי נטו**" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

"**תיק נזיל**" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

"**CAP נטו**" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי

(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 -חסח recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.

פרטי הנאמן

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).

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

נכון ליום 30.6.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 ביוני 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 30.6.2025 ו- 31.3.2025 הסתכם לכ- 1,287 מיליוני ש"ח וכ- 1,258 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 30.6.2025 ו- 31.3.2025 הסתכם לכ- 26% 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 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת מדף
4-5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-12	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-31	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 466 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 6 מיליוני ש"ח וכ- (2) מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.5% וכ- 1.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח סקירה של רואה החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 26(2).

עמית, חלפון
רואי חשבוןגבעתיים,
26 באוגוסט, 2025

26 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

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

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

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 26 באוגוסט 2025 על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 באוגוסט 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

355,748	218,843	233,103
7,167	-	9,771
103,005	103,323	137,874
4,010	5,105	9,485
469,930	327,271	390,233

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

18,376	21,773	25,254
24,153	20,533	94,166
1,408,144	1,360,253	1,463,809
163,993	168,816	171,375
229,533	236,458	247,962
123,205	123,205	126,936
45,265	48,308	43,701
8,860	5,018	9,374
2,021,529	1,984,364	2,182,577

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 שאינם שוטפים

2,491,459	2,311,635	2,572,810
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

13,903	43,431	39,000	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
68,928	68,522	51,737	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	30,992	46,041	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	14,473	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
63,662	71,696	80,097	ספקים ונותני שירותים
35,393	25,138	38,671	זכאים ויתרות זכות
4,735	4,672	5,006	התחייבויות בגין חכירה
241,789	258,924	260,552	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

452,485	358,759	433,619	אגרות חוב
458,427	436,659	483,756	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,686	22,214	13,786	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	2,103	התחייבויות אחרות
2,310	2,531	2,390	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
46,500	49,441	44,920	התחייבויות בגין חכירה
37,173	36,353	45,021	התחייבויות מיסים נדחים
1,012,581	905,957	1,025,595	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

1,254,370	1,164,881	1,286,147	הון
283,782	265,420	284,089	הון מניות
304,634	270,307	304,996	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(35,832)	18,563	2,199	קרן תרגום של פעילויות חוץ
646,121	556,767	651,725	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

38,384	35,697	43,654	זכויות שאינן מקנות שליטה
--------	--------	--------	--------------------------

סה"כ הון

1,237,089	1,146,754	1,286,663	סה"כ התחייבויות והון
-----------	-----------	-----------	----------------------

26 באוגוסט, 2025

שלמה פדידה	הלל (איליק) רוז'נסקי	אבי לוי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
הכנסות					
10,625	2,653	2,793	5,219	5,686	הכנסות מדמי שכירות
23,960	7,189	8,152	12,219	13,162	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
389,017	97,958	124,326	189,447	238,952	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
198,064	79,144	43,842	88,726	59,165	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,562	-	519	-	519	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,798	6,969	7,629	13,264	16,393	הכנסות מימון
283	8	11,012	56	11,133	הכנסות אחרות
653,309	193,921	198,273	308,931	345,010	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות					
(1,208)	(280)	(296)	(542)	(978)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(16,256)	(3,977)	(4,097)	(7,826)	(7,812)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(345,895)	(88,004)	(105,314)	(167,891)	(203,447)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(3,272)	(1,594)	(2,707)	(1,374)	(4,434)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,778)	(6,399)	(3,301)	(7,974)	(3,301)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	(260)	-	(260)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,334)	(8,616)	(9,477)	(16,243)	(18,603)	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	(93)	-	(186)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(454)	-	(87)	-	(87)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(73,038)	(20,293)	(22,727)	(34,890)	(38,792)	הוצאות מימון אחרות
(3,324)	(517)	(1,293)	(1,382)	(2,620)	הוצאות אחרות
(489,768)	(130,033)	(149,299)	(238,568)	(280,074)	סה"כ הוצאות ועלויות
163,541	63,888	48,974	70,363	64,936	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,401)	(526)	(2,530)	(1,099)	(4,007)	מיסים על הכנסה
161,140	63,362	46,444	69,264	60,929	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
161,140	63,362	46,444	69,264	60,929
רווח נקי לתקופה - מועבר				
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:				
(50,591)	8,685	(17,415)	1,860	36,055
(1,910)	116	1,889	34	1,976
(792)	1	(1,188)	397	-
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:				
(270)	-	-	-	-
471	-	-	-	-
(53,092)	8,802	(16,714)	2,291	38,031
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה				
108,048	72,164	29,730	71,555	98,960
סה"כ רווח כולל לתקופה				
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:				
155,960	62,244	43,430	66,606	55,594
5,180	1,118	3,014	2,658	5,335
161,140	63,362	46,444	69,264	60,929
סה"כ רווח נקי לתקופה				
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:				
102,703	71,046	26,716	68,897	93,625
5,345	1,118	3,014	2,658	5,335
108,048	72,164	29,730	71,555	98,960
סה"כ רווח כולל לתקופה				
רווח למניה (בש"ח):				
0.619	0.250	0.162	0.268	0.208
רווח בסיסי למניה				
0.613	0.248	0.162	0.265	0.207
רווח מדולל למניה				
252,042	248,865	267,534	248,865	267,449
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)				
254,434	251,392	268,384	251,286	268,413
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)				

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון מניות	
		יתרת רווח אלפי ש"ח				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)						
1,237,089	38,384	1,198,705	646,121	(35,832)	304,634	283,782
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)						
60,929	5,335	55,594	55,594	-	-	-
38,031	-	38,031	-	38,031	-	-
רווח נקי לתקופה						
רווח כולל אחר לתקופה						
98,960	5,335	93,625	55,594	38,031	-	-
סך הרווח הכולל לתקופה						
(49,990)	-	(49,990)	(49,990)	-	-	-
1,053	-	1,053	-	-	746	307
(65)	(65)	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם						
מימוש כתבי אופציה						
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה באור 6(9))						
(384)	-	(384)	-	-	(384)	-
חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני						
1,286,663	43,654	1,243,009	651,725	2,199	304,996	284,089
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)						

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון	
		יתרת רווח אלפי ש"ח				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)						
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)						
265,420	269,724	16,669	528,157	1,079,970	32,967	1,112,937
-	-	-	66,606	66,606	2,658	69,264
-	397	1,894	-	2,291	-	2,291
-	397	1,894	66,606	68,897	2,658	71,555
-	-	-	-	-	72	72
-	-	-	(37,996)	(37,996)	-	(37,996)
-	186	-	-	186	-	186
265,420	270,307	18,563	556,767	1,111,057	35,697	1,146,754
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)						
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנד ששולם תשלומים מבוססי מניות						

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	
1,257,630	40,705	1,216,925	608,295	17,725	306,816	284,089
46,444 (16,714)	3,014 -	43,430 (16,714)	43,430 -	- (15,526)	- (1,188)	- -
29,730	3,014	26,716	43,430	(15,526)	(1,188)	-
(65)	(65)	-	-	-	-	-
(632)	-	(632)	-	-	(632)	-
1,286,663	43,654	1,243,009	651,725	2,199	304,996	284,089

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה באור 6(9))
חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ		פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון מניות
			יתרת רווח אלפי ש"ח			
1,074,425	34,507	1,039,918	494,523	9,762	270,213	265,420
63,362	1,118	62,244	62,244	-	-	-
8,802	-	8,802	-	8,801	1	-
72,164	1,118	71,046	62,244	8,801	1	-
72	72	-	-	-	-	-
93	-	93	-	-	93	-
1,146,754	35,697	1,111,057	556,767	18,563	270,307	265,420

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	
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 ששולם
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 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

161,140	63,362	46,444	69,264	60,929
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

תשלומים מבוססי מניות

מיסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הפסד (רווח) הון מימוש רכוש קבוע

רווח מעלייה לשליטה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הפסד (רווח) משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות

בשיטת השווי המאזני

פחת והפחתות

(184,014)	(71,151)	(37,834)	(79,378)	(51,430)
-----------	----------	----------	----------	----------

26,909	-	1,807	-	3,879
--------	---	-------	---	-------

209	93	-	186	-
-----	----	---	-----	---

2,401	526	2,530	1,099	4,007
-------	-----	-------	-------	-------

(747)	7,160	7,267	(3,168)	3,042
-------	-------	-------	---------	-------

(4,562)	260	(519)	260	(519)
---------	-----	-------	-----	-------

1,972	(58)	647	532	1,973
-------	------	-----	-----	-------

-	-	(10,892)	-	(10,892)
---	---	----------	---	----------

338	-	(113)	-	(227)
-----	---	-------	---	-------

27,980	6,933	7,629	13,388	14,761
--------	-------	-------	--------	--------

(129,514)	(56,237)	(29,478)	(67,081)	(35,406)
-----------	----------	----------	----------	----------

(3,622)	(1,067)	(1,095)	(2,567)	(1,773)
---------	---------	---------	---------	---------

מיסים ששולמו במזומן

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים :

שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

10,005	11,110	490	7,370	6,978
--------	--------	-----	-------	-------

(12,675)	(5,755)	(19,807)	(13,542)	(34,113)
----------	---------	----------	----------	----------

(2,670)	5,355	(19,317)	(6,172)	(27,135)
---------	-------	----------	---------	----------

25,334	11,413	(3,446)	(6,556)	(3,385)
--------	--------	---------	---------	---------

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה - נספח ג'

השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים

השקעה בניירות ערך סחירים

תמורה ממימוש רכוש קבוע

-	-	(8,162)	-	(12,162)
---	---	---------	---	----------

(39,573)	(12,589)	(289)	(19,858)	(17,703)
----------	----------	-------	----------	----------

(44,728)	(16,784)	-	(16,784)	-
----------	----------	---	----------	---

11,286	4,675	-	5,484	-
--------	-------	---	-------	---

(32,698)	(12,240)	(12,684)	(20,204)	(14,979)
----------	----------	----------	----------	----------

29,595	5,855	5,103	7,637	21,765
--------	-------	-------	-------	--------

1,580	(1,923)	(164)	(1,923)	(6,367)
-------	---------	-------	---------	---------

(7,000)	-	-	-	(2,000)
---------	---	---	---	---------

2,785	1,168	484	2,098	1,343
-------	-------	-----	-------	-------

(78,753)	(31,838)	(15,712)	(43,550)	(30,103)
----------	----------	----------	----------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח				
233,700	-	-	119,633	-
(16,201)	-	-	(16,201)	(35,631)
53,320	-	-	-	1,053
(37,996)	(37,996)	(49,990)	(37,996)	(49,990)
386,821	239,663	37,254	240,363	67,783
(285,347)	(156,033)	(50,425)	(167,329)	(67,244)
(40,000)	-	-	(40,000)	-
(17,674)	(2,560)	-	(2,560)	-
(33,151)	(20,103)	7,372	(3,623)	(429)
(8,305)	(2,139)	(1,772)	(4,152)	(3,532)
(6,934)	-	-	-	(2,450)
1,044	-	-	-	-
229,277	20,832	(57,561)	88,135	(90,440)
175,858	407	(76,719)	38,029	(123,928)
(958)	45	(555)	(34)	1,283
180,848	218,391	310,377	180,848	355,748
355,748	218,843	233,103	218,843	233,103

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

55,654	9,031	10,334	26,264	25,921	ריבית ששולמה
8,470	2,006	3,156	3,852	4,474	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

1,142	1,060	881	1,060	991	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
13,332	4,599	3,013	6,816	3,973	הכרה ברכוש קבוע כנגד הלוואות, יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
4,200	-	-	-	-	הכרה בהלוואה לחברת מוחזקת כנגד פרויקטים בתהליך לזמן ארוך
-	-	5,919	-	9,433	רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי התחייבות לספקים
-	-	2,103	-	2,103	תמורה נדחית בגין רכישת חברות שאוחדו לראשונה

ג. רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של חברות מאוחדות ליום הרכישה:

-	-	5,653	-	5,653	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	1,754	רכוש קבוע
-	-	69,777	-	69,777	פרויקטים בתהליך השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(34,650)	-	(34,650)	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
-	-	(25,526)	-	(25,526)	תמורה נדחית
-	-	(2,103)	-	(2,103)	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	(6,507)	-	(6,507)	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	1,453	-	3,699	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	65	-	65	
-	-	8,162	-	12,162	

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

באור 1 - כללי

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

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.

דוחות אלה משקפים את פעילות האנרגיה המתחדשת בישראל של חברת להב אנרגיה על בסיס מאוחד. החל מיום 18 באוגוסט 2025, בעקבות עסקת החלפת המניות עם החברה הכלולה פריים (ראה באור 6(7)), תשתקף פעילות זו במסגרת התוצאות של רווחי או הפסדים מחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט.

ביום 13 ביוני 2025 החל המבצע הצבאי "עם כלביא" על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן במלחמת חרבות ברזל. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. מבצע עם כלביא ארך כ- 12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, והמגבלות על העורף הוסרו. מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

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 וגנישותה 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" ומבצע "עם כלביא" (המשך)****השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת ותחנת מעבר והטמנה**

מפעל מתמודדת עם מחסור בעובדים, וזאת לאור גיוסי מילואים של חלק מעובדי מפעל וכן מחסור בפועלים שנבע, בין היתר, מסגירת המעבר של עובדים פלסטינאים מרצועת עזה לישראל. הנהלת מפעל מתמודדת עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעל 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 מפעל, ובכלל זה על נתוני 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-99%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן בגרמניה, בעוד שההלוואות 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-693 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.

השפעות על פעילות ברמת החברה - הלוואה שנטלה החברה שיתרתה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ- 102 מיליוני ש"ח מבנק ישראל 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 (יתרת אגרות חוב ליום 30 ביוני 2025 כ- 473,198 אלפי ש"ח) הינן אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכומי ההחזר (קרן וריבית) של החברה.

באור 1 - כללי (המשך)**ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)****השפעות שינוי הריבית על פעילותה של הקבוצה**

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

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה (ללא חברות בנות) אשראי מבנקים בישראל בסך כולל של כ- 201 מיליוני ש"ח המהווה כ-29.54% מסך האשראי של החברה למועד זה, אשר כ- 99 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים וכ- 102 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודה למדד מחירים לצרכן.

ביחס ללהב תשתיות, נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-36 מיליוני ש"ח.

לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 118 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. לפעילות האנרגיה המתחדשת בהונגריה אשראי כולל בסך של 36 מיליוני ש"ח, אשר מתוכו כ- 26 מיליוני ש"ח

הינו בריבית קבועה וכ- 10 מיליוני ש"ח הינו בריבית משתנה על בסיס הליבור ההונגרי (BUBOR).

לפעילות האנרגיה המתחדשת בגרמניה אשראי כולל בסך של 2 מיליוני ש"ח בריבית קבועה.

לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 117 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים.

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

ביחס לדלק נכסים, נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה הכלולה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-190 אלפי ש"ח והלוואות בסך של כ-693 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודות למדד.

ביחס לדלק ישראל, עיקר ההלוואות של החברה הכלולה הינן הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ועל כן לעליה בשיעור הריבית על פריים צפויה להיות השפעה שלילית על עסקי דלק ישראל שלהערכת החברה אינה מהותית.

הקבוצה חשופה לתנועה בשערי חליפין של מטבע חוץ ובעיקר של מטבע אירו. בקשר לפעילות באירופה לעניין השפעה על שינוי בשיעור חליפין בתקופות הדוח ראה דוח על הרווח הכולל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS 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 תחנת מעבר.
- המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 29, בדבר מגזרי פעילות עסקיים בדוחות הכספיים השנתיים.
- הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיוחסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
א ל פ י ש " ח						
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, (בלתי מבוקר):						
257,800	(987,080)	932,580	53,095	2,644	17,609	238,952
הכנסות המגזר מחיצוניים						
-	(8,564)	-	-	8,564	-	-
הכנסות בין מגזרים						
26,675	(60,549)	10,692	54,351	1,218	1,454	19,509
רווחי המגזר						
(6,924)						
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו						
(14,758)						
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						
8,513						
הכנסות אחרות						
51,430	-	8,760	44,746	1,439	(4,107)	592
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
64,936						
רווח לפני מיסים על ההכנסה						

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, (בלתי מבוקר):						
206,885	(1,104,513)	1,058,904	47,009	2,586	13,452	189,447
הכנסות המגזר מחיצוניים						
-	(8,465)	-	-	8,465	-	-
הכנסות בין מגזרים						
16,835	(76,250)	7,128	82,414	951	(7,027)	9,619
רווחי (הפסדי) המגזר						
(7,099)						
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו						
(17,425)						
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						
(1,326)						
הוצאות אחרות						
79,378	-	5,988	72,832	1,214	(1,129)	473
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
70,363						
רווח לפני מיסים על ההכנסה						

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
א ל פ י ש " ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, (בלתי מבוקר):						
135,271	(494,526)	466,092	27,442	1,247	10,690	124,326
הכנסות המגזר מחיצוניים						
-	(4,337)	-	-	4,337	-	-
הכנסות בין מגזרים						
15,737	(49,471)	4,752	41,648	374	7,505	10,929
רווחי המגזר						
(3,267)						
הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו						
(11,049)						
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						
9,719						
הכנסות אחרות						
37,834	-	3,192	36,269	459	(2,382)	296
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
48,974						
רווח לפני מיסים על ההכנסה						

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
א ל פ י ש " ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, (בלתי מבוקר):						
107,800	(580,629)	556,776	24,524	1,277	7,894	97,958
הכנסות המגזר מחיצוניים						
-	(4,356)	-	-	4,356	-	-
הכנסות בין מגזרים						
8,450	(70,859)	7,524	71,091	(919)	(2,500)	4,113
רווחי (הפסדי) המגזר						
(3,725)						
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו						
(11,479)						
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						
(509)						
הוצאות אחרות						
71,151	-	5,964	66,145	(657)	(578)	277
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
63,888						
רווח לפני מיסים על ההכנסה						

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
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 30 ביוני 2025 הינו 3.9552 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 ביוני 2025 הינו 0.00995 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	שינוי בשער החליפין של הפורינט ב - %	
4.18	8.98	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.21	(1.64)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(1.69)	(0.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
1.03	(0.41)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(5.36)	(11.87)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
1,449	1,280	1,570	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,190,795	1,127,828	1,262,270	השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,192,244	1,129,108	1,263,840	
215,900	231,145	199,969	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,408,144	1,360,253	1,463,809	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
1,035,871	1,035,871	1,192,244	יתרת פתיחה
44,728	16,784	-	השקעות במהלך התקופה
(11,286)	(5,484)	-	החזרי השקעה במהלך התקופה
(26,909)	-	(3,879)	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
184,014	79,378	51,430	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	92	כניסה לאיחוד של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(338)	-	227	רווח (הפסד) משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(563)	397	(384)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר ובקרנות הון של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(33,273)	2,162	24,110	הפרשי שער שנוקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
1,192,244	1,129,108	1,263,840	יתרת סגירה

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

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
אלפי ש"ח					
ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,145,000	1,358,000	1,888,000	1,157,000	39.6%	דלק ישראל
947,076	56,837	1,733,022	111,796	38.69%	דלק נכסים
353,635	92,491	261,559	199,359	30.74%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)**עסקאות משותפות**

1,215,000	1,512,000	1,797,000	1,452,000	39.6%	דלק ישראל
881,799	74,519	1,531,236	197,502	38.69%	דלק נכסים

ליום 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 מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מהותיות ללא הפחתת עודפי עלות

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח (הפסד)	הכנסות	
אלפי ש"ח				
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
21,000	-	21,000	2,355,000	דלק ישראל
3,690	-	3,690	28,970	דלק נכסים
(13,295)	-	(13,295)	9,626	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
13,000	-	13,000	2,674,000	דלק ישראל
3,216	-	3,216	28,563	דלק נכסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
4,000	(3,000)	7,000	1,177,000	דלק ישראל
1,170	-	1,170	14,433	דלק נכסים
(7,648)	-	(7,648)	5,933	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

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

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

סך רווח כולל	רווח כולל אחר	רווח אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
14,000	-	14,000	1,406,000	דלק ישראל
(1,682)	-	(1,682)	14,559	דלק נכסים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
עסקאות משותפות				
62,000	(2,000)	64,000	5,215,000	דלק ישראל
66,412	-	66,412	58,188	דלק נכסים
(5,812)	(877)	(4,935)	7,458	פריים אנרגי 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 30 ביוני			
2024		2024	2025	2024	2025
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים
אלפי ש"ח					
23,113	23,139	23,020	6,581	23,080	6,603
506,386	493,883	376,867	490,079	373,479	481,693
540,621	541,258	547,496	574,317	548,612	574,493

אגרות חוב סדרה ב' (*) (**)

אגרות חוב סדרה ג' (*) (**)

הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)

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

(**) כולל ריבית לשלם.

(***) רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לימים 30 ביוני 2025 ו - 31 בדצמבר 2024 לחברה השקעה בניירות ערך סחירים (בעיקר קרנות אג"ח) בשווי של כ - 10 וכ - 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).

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)**(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 30 ביוני 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.
 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 Malone (50%) ו - Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות ב - 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה. לאחר השלמת העסקה כמפורט להלן, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בנכסים.
- הנכסים ממוקמים ב - 3 ערים שונות בגרמניה Duisburg, Bochum 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 מומנה 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. החזר הקרן השנתי עומד על 2.8% (ויתרת סכום ההלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומנה על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ - 1,725 אלפי אירו.
- ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס.
- ביום 1 ביוני 2025 התקבלו ההלוואות והושלמה עסקת הרכישה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

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 לחברה הבת להב תשתיות (100%), אשר הוקמה לצורך ריכוז פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת ובתחום איסוף האשפה.

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 הבטוחות 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.

7. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ג) 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, ביום 8 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה התקשרות בין להב תשתיות ולהב אנרגיה ירוקה בהסכם עם פריים לצורך ביצועו של מיזוג על דרך של החלפת מניות בין פריים ולהב אנרגיה ירוקה כמפורט להלן:

א. על פי הוראות הסכם המיזוג, במועד השלמת העסקה כמפורט להלן, רכשה פריים מלהב תשתיות את מלוא הון המניות של להב אנרגיה, בתמורה להקצאת מניות בפריים בשיעור של כ- 17.5% מהונה של פריים, וזאת על דרך של מיזוג באמצעות החלפת מניות לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה.

בין להב תשתיות לירון קיקוז - המחזיק ב- 41.63% ממניות פריים, נחתם הסכם שליטה משותפת בפריים אשר ימשיך לחול גם לגבי אחזקותיהם לאחר המיזוג.

ב. שיעור מניות התמורה נקבע בהתאם ליחס החלפה מוסכם של כ- 0.175 על בסיס דילול מלא (יחס החלפה של כ- 0.186 על בסיס הון מונפק ללא דילול).

יחס ההחלפה הוסכם בידי הצדדים לאחר משא ומתן והתאמות שבוצעו על ידם במסגרת זו, על בסיס הערכת שווי בלתי תלויה שבוצעה עבור פריים על ידי מעריך שווי חיצוני.

ג. במסגרת העסקה כאמור, רכשה פריים את להב אנרגיה ירוקה ללא אחזקתה במפעל 1965 (1987) בע"מ אשר הועברה ללהב תשתיות במסגרת שינוי מבני שהשלימה החברה באפריל 2025 וכן ללא מכירת אחזקות להב תשתיות בחברת להב אנרגיה אירופה בע"מ (ראה סעיף 6 לעיל).

ד. במסגרת השלמת עסקת המיזוג נכנסו לתוקפם הסכמים בין פריים, להב אנרגיה ולהב תשתיות להסדרת החזר הלוואות בעלים קיימות שהעמידה החברה, באמצעות להב תשתיות, למימון פעילות להב אנרגיה ירוקה בהיקף של כ- 85 מיליון ש"ח ופירעון לאחר השלמת עסקת המיזוג, וזאת בנוסף להלוואות גישור קצרות מועד בהיקף של 12.9 מיליון ש"ח שמועד פירעון חל עד ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. (המשך)

ה. עם השלמת עסקת המיזוג, ועם הפיכת להב אנרגיה לחברה בבעלות מלאה של פריים, הקצתה פריים מניות חסומות לארבעה נושאי משרה בלהב אנרגיה בשיעור של כ- 0.2% מהון מניות פריים המונפק.

ביום 14 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות פריים את עסקת המיזוג וזאת בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות התשנ"ט-1999.

ביום 17 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לקיום התנאים המתלים וביום 18 באוגוסט 2025 הושלמה העסקה.

במועד השלמת העסקה הקצתה פריים ללהב תשתיות בע"מ, 6,685,485 מניות של פריים, כך שלאחר ההקצאה מחזיקה להב תשתיות בכ- 43.53% מהון המניות של פריים וזאת כנגד העברת מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ לפריים וזאת כנגד העברת מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ לפריים. בעקבות השלמת העסקה איבדה החברה שליטה בלהב אנרגיה ולפי כך בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי לשנת 2025 צפויה החברה להכיר ברווח מהעסקה האמורה בסך של בין 70 ל- 75 מיליוני ש"ח לפני מס (בהתאם לשווי ההון של מניות פריים שהתקבלו במסגרת העסקה, בניכוי חשבון השקעה בלהב אנרגיה במועד העסקה, אשר כולל רווח בסך של כ-11 מיליון ש"ח שהוכר בדוחות הכספיים של הרבעון השני של 2025 והקטין את סכום הרווח שיוכר כאמור, ראה סעיף 9 להלן).

8. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ג) (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר פרויקט סולארי תפרח, להלן עיקרי התפתחות הפרויקט:

א. 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.

9. ביום 29 במאי 2025 נחתם בין להב אנרגיה ירוקה ובין השותפים בפרויקט תפרח המחזיקים ב- 50% ממניות השותף המוגבל בשותפות הסכם למכירת כל זכויותיהם ואחזקותיהם, הישירות והעקיפות בפרויקט בתמורה לסך של כ- 9.6 מיליוני ש"ח, ולאחר שהתקיימו התנאים המתלים למכירת המניות כאמור, העסקה הושלמה ביום 10 ביוני 2025, ונכון למועד הדוחות הכספיים, להב אנרגיה ירוקה מחזיקה במלוא (100%) ממניות השותף המוגבל וב- 74% ממניות השותף הכללי. להב אנרגיה ירוקה טיפלה ברכישה כצירוף עסקים והיא מאחדת את נכסי והתחייבויות החברה ותוצאות פעילותה החל מיום 10 ביוני 2025. בגין העלייה בשיעור ההחזקה רשמה להב אנרגיה ירוקה רווח של כ- 10,892 אלפי ש"ח הנובע משערוך החזקתה קודם לרכישת השליטה, אשר נכלל בסעיף הכנסות אחרות.

10. ביום 15 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מימש מנכ"ל החברה 1,486,301 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לו 1,591,026 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 3,273,913 ש"ח (המשקף מחיר מימוש משוקלל של 2.203 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות.

ביום 14 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מימשה מנכ"לית החברה לשעבר 636,986 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לה 681,868 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 1,403,106 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 2.203 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

11. ביום 16 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, השלימה דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), חברה מוחזקת של החברה, הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. במסגרת ההנפקה, הנפיקה דלק נכסים לציבור מניות בשיעור של כ- 20.73% (כ- 19.42% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של כ- 173 מיליון ש"ח (ברוטו).

בעקבות השלמת ההנפקה, דלק נכסים נהפכה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה בתל אביב, כאשר שיעור החזקתה של החברה עומד על כ- 30.56% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדלק נכסים. החברה תמשיך להיות בעלת שליטה בדלק נכסים יחד עם ב.ג.מ בע"מ, מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם ביניהן.

12. ביום 12 באוגוסט, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, השלימה שותפות בת גרמנית עסקת רכישה של נכס נדל"ן מניב בגרמניה (על פי הסכם שנחתם ביום 11 ביוני, 2025). השותפות מוחזקת על ידי Malone (50%) ו- Sloane (50%). לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכס.

הנכס ממוקם ב- Dormagen שבגרמניה והינו מרכז קניות המשרת צרכי קהילה מקומיים. הנכס בנוי על קרקע בגודל של כ- 9.1 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 3.5 דונם.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 3,777 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה המוערכות כ- 430 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 3,100 אלפי אירו, לתקופה של 21 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.9% לתקופה של 5 שנים, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2.5% (ויתרת סכום הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ- 830 אלפי אירו.

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

13. ביום 18 ביולי, 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חתמו Greenore (50%) ו- Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת 80% מהון המניות בחברה גרמנית המחזיקה ב- 2 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 60% מכלל המניות בחברה.

הנכסים ממוקמים ב- 2 ערים שונות בגרמניה Borken, ו- Alternkunstadt, שבגרמניה והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 22.5 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 8.9 דונם.

עלות הרכישה הכוללת, לרבות רכישת מניות חברת הנכסים, עלויות שיפוץ והשבחת הנכסים והוצאות העסקה, הינה בסך כולל של כ- 9.85 מיליוני אירו.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 7 מיליוני אירו, לתקופה של 20 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.9% עד תום שנת 2028, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2.5% (ויתרת סכום ההלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום ימומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 1.71 מיליוני אירו.

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

למועד אישור הדוחות הכספיים העסקה טרם הושלמה.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2025

לכבוד :

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 465 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 3 מיליוני ש"ח וכ- 1 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 26(2) לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

337,691	202,912	211,101
7,167	-	9,771
1,357	1,479	1,572
346,215	204,391	222,444

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

626	613	6,944
1,429	1,383	1,478
1,582,212	1,537,335	1,703,381
4,359	4,445	4,277
909	970	857
88	80	95

פקדונות מוגבלים
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
נכסי זכות שימוש
רכוש קבוע
נכס מס נדחה

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,589,623	1,544,826	1,717,032
1,935,838	1,749,217	1,939,476

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

22,164	22,000	22,340	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	30,992	46,041	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	14,473	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
14,177	9,144	11,059	זכאים ויתרות זכות
252	247	262	התחייבויות בגין חכירה
91,761	76,856	79,702	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

452,485	358,759	433,619	אגרות חוב
188,397	198,000	178,717	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,490	4,545	4,429	התחייבויות בגין חכירה
645,372	561,304	616,765	
737,133	638,160	696,467	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

283,782	265,420	284,089	הון מניות
304,634	270,307	304,996	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(35,832)	18,563	2,199	קרן תרגום של פעילות חוץ
646,121	556,767	651,725	יתרת רווח
1,198,705	1,111,057	1,243,009	
1,935,838	1,749,217	1,939,476	

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

הלל (איליק) רוזינסקי
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 26 באוגוסט, 2025.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	(בלתי מבוקר)				
(מבוקר)					
אלפי ש"ח					
(15,831)	(3,725)	(3,267)	(7,099)	(6,924)	הוצאות הנהלה וכלליות
(400)	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(16,231)	(3,725)	(3,267)	(7,099)	(6,924)	הפסד תפעולי
40,350	9,494	11,173	18,898	23,633	הכנסות מימון
(41,891)	(12,522)	(14,954)	(19,688)	(23,938)	הוצאות מימון
(1,541)	(3,028)	(3,781)	(790)	(305)	הוצאות מימון, נטו
(17,772)	(6,753)	(7,048)	(7,889)	(7,229)	הפסד לאחר מימון
173,761	68,991	50,474	74,490	62,816	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
155,989	62,238	43,426	66,601	55,587	רווח לפני מיסים על הכנסה
(29)	6	4	5	7	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
155,960	62,244	43,430	66,606	55,594	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד:					
(53,257)	8,802	(16,714)	2,291	38,031	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
102,703	71,046	26,716	68,897	93,625	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

155,960	62,244	43,430	66,606	55,594	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(173,761)	(68,991)	(50,474)	(74,490)	(62,816)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
20,292	-	-	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
553	-	-	-	-	הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות
209	93	-	186	-	בשיטת השווי המאזני
29	(6)	(4)	(5)	(7)	תשלומים מבוססי מניות
(20,012)	(194)	3,189	(13,203)	(8,296)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
440	107	110	209	219	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(172,250)	(68,991)	(47,179)	(87,303)	(70,900)	פחת והפחתות
(8)	-	-	-	-	מיסים ששולמו במזומן
(232)	(102)	149	(294)	(170)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(242)	516	187	(1,029)	(2,349)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(474)	414	336	(1,323)	(2,519)	
(16,772)	(6,333)	(3,413)	(22,020)	(17,825)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(10)	-	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(90,805)	(33,307)	(19,353)	(42,816)	(28,191)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
58,500	10,244	6,063	14,323	23,746	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	(6,224)	עלייה בפקדונות מוגבלים
(7,000)	-	-	-	(2,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
(18)	(4)	(5)	(4)	(12)	השקעה ברכוש קבוע
(39,333)	(23,067)	(13,295)	(28,497)	(12,681)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
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)	(37,996)	(49,990)	(37,996)	(49,990)	חלוקת דיבידנד
(17,674)	(2,560)	-	(2,560)	-	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
(415)	(102)	(153)	(197)	(306)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(16,201)	-	-	(16,201)	(35,631)	פרעון אגרות חוב
(387)	(140)	-	(140)	-	החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
220,000	220,000	-	220,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(163,710)	(148,000)	(5,585)	(152,625)	(11,134)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
230,637	31,202	(55,728)	89,914	(96,008)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים					
174,532	1,802	(72,436)	39,397	(126,514)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(462)	2	(102)	(106)	(76)	
163,621	201,108	283,639	163,621	337,691	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
337,691	202,912	211,101	202,912	211,101	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
מידע נוסף על תזרימי מזומנים:					
30,217	2,431	4,378	14,891	15,174	ריבית ששולמה במזומן
7,630	1,729	2,999	3,575	4,067	ריבית שהתקבלה במזומן
נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן					
307	-	73	-	73	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 הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (להלן "הדוחות המאוחדים").

לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" 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 30 ביוני		שיעור ריבית %
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
171,074	170,846	-	7%
46,390	16,805	247,757	7%
97,998	106,399	104,817	7%-9%
63,405	76,593	64,672	7%-12%
378,867	370,643	417,246	

הלוואות בש"ח:

להב אנרגיה ירוקה
להב תשתיות

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		שיעור אחזקה %
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
120,291	115,324	134,123	100%
121,828	122,123	131,525	100%
23,686	33,297	36,417	100%
(3,059)	(21)	(6,030)	100%
262,746	270,723	296,035	

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 30 ביוני		
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
821,530	775,541	877,438	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
119,069	120,428	112,662	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
940,599	895,969	990,100	

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

19 באוגוסט, 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 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-14	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 התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים שוטפים

67	72	62	מזומנים ושווי מזומנים
945	1,085	858	לקוחות
50	120	92	חייבים ויתרות חובה
15	7	14	צד קשור
173	168	131	מלאי
1,250	1,452	1,157	

נכסים לא שוטפים

78	26	47	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,174	1,240	1,197	נכסי זכות שימוש
45	53	16	השקעות והלוואות לחברות כלולות
28	25	28	נדל"ן להשקעה
416	409	478	רכוש קבוע, נטו
10	11	77	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
40	33	45	מסים נדחים
1,791	1,797	1,888	
3,041	3,249	3,045	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות שוטפות

373	454	434
473	531	394
176	180	191
354	347	339
1,376	1,512	1,358

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
חלויות שוטפות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

1,066	1,119	1,082
56	70	45
7	7	7
14	18	10
1	1	1
1,144	1,215	1,145

התחייבויות בגין חכירה
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הפרשות והתחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

216	216	216
220	220	220
40	39	61
4	4	4
39	41	39
519	520	540
2	2	2

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
קרנות הון אחרות

זכויות שאינן מקנות שליטה

521	522	542
3,041	3,249	3,045

סה"כ הון

19 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

עידן ארגמן
סמנכ"ל כספים

יורם איל
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר
הדריקטוריון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום			
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר			
2024	2024	2024	2025	2025	
בלתי מבוקר					מבוקר
מליוני ש"ח					
2,355	1,177	5,215	2,674	1,406	הכנסות ממכירות
1,947	967	4,417	2,285	1,195	עלות המכירות
408	210	798	389	211	רווח גולמי
310	158	589	288	148	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
46	22	85	43	23	הוצאות הנהלה וכלליות
3	2	16	(1)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
55	32	140	57	40	רווח תפעולי
2	(*)	9	2	1	הכנסות מימון
40	18	69	37	18	הוצאות מימון
13	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
3	2	20	4	4	רווח לפני מסים על ההכנסה
27	12	60	18	19	מסים על ההכנסה
6	5	11	5	5	רווח מפעילות נמשכת
21	7	49	13	14	רווח מפעילויות מופסקות
-	-	15	-	-	רווח נקי
21	7	64	13	14	מיוחס ל:
21	7	64	13	14	בעלי מניות החברה
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	זכויות שאינן מקנות שליטה
21	7	64	13	14	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
31 בדצמבר	30 ביוני		30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
64	14	7	13	21

רווח נקי

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

(2)	-	(3)	-	(*)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(2)	-	(3)	-	(*)	סה"כ הפסד כולל אחר
62	14	4	13	21	סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

62	14	4	13	21	בעלי מניות החברה
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	זכויות שאינן מקנות שליטה
62	14	4	13	21	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

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
-	-	21	-	-	21	-	21
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)
216	220	61	4	39	540	2	542

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 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
-	-	13	-	-	13	-	13
-	-	-	1	-	1	-	1
216	220	39	4	41	520	2	522

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

"דלק" חברה הדלק הישראלית בע"מ

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	54	4	42	536	2	538
-	-	7	-	-	7	-	7
-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
-	-	7	-	(3)	4	-	4
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)
216	220	61	4	39	540	2	542

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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	25	4	41	506	2	508
-	-	14	-	-	14	(*)	14
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)
216	220	39	4	41	520	2	522

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

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
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

הפסד 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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				
64	14	7	13	21
425	36	167	161	178
489	50	174	174	199
(58)	(8)	(58)	(27)	(81)
4	2	1	2	2
-	-	-	-	1
(15)	(5)	-	(9)	-
1	-	1	1	1
(3)	(3)	-	(3)	-
8	1	1	2	2
(63)	(13)	(55)	(34)	(75)
(50)	-	-	-	-
(244)	(54)	(65)	(112)	(132)
(26)	(6)	(5)	(14)	(12)
(34)	(12)	(8)	(19)	(16)
(81)	36	(39)	1	31
(435)	(36)	(117)	(144)	(129)
(9)	1	2	(4)	(5)
76	71	60	76	67
67	72	62	72	62

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
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 כלולה (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 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

(ידידה) עלייה 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 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 ביוני		30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
285	71	73	140	152
פחת והפחתות				
60	17	18	35	38
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	4	2	4	3
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו				
-	-	-	-	(13)
רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה				
11	5	5	5	6
מסים על ההכנסה				
367	97	98	185	186
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
57	(38)	105	(43)	89
ירידה (עלייה) בלקוחות				
(8)	(3)	9	(32)	(29)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה				
(7)	6	54	(2)	42
ירידה (עלייה) במלאי				
(9)	1	(110)	54	(87)
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים				
17	(15)	22	15	(8)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
50	(49)	80	(8)	7
דיבידנד שהתקבל				
(*)	-	-	(*)	-
(34)	(18)	(13)	(22)	(17)
מיסים ששולמו				
42	6	2	6	2
מיסים שהתקבלו				
8	(12)	(11)	(16)	(15)
425	36	167	161	178

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

8	8	8	8	8	רכישת נכסים קבועים באשראי
14	-	14	-	14	רכוש אחר (ראה ביאור 3.3)
124	40	19	79	99	שינוי נטו בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות 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 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 30 ביוני, 2025 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-200 מיליוני ש"ח (ב-31 בדצמבר, 2024 - 126 מיליוני ש"ח ו-60 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). 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. השפעת המצב הבטחוני על הפעילות העסקית של הקבוצה:

1. 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.

2. ביום 13 ביוני, 2025 במקביל ללחימה המתמשכת ברצועת עזה, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כנגד מטרות צבאיות באיראן. המבצע היווה פתיחת חזית ישירה מול איראן, אשר הובילה להגבלות על המשק הישראלי, שכללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, סגירת שמי הארץ לטיסות יוצאות ונכנסות ועוד. גורמים אלו, הובילו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית במהלך המבצע כאמור, עד לסיומו ביום 24 ביוני, 2025 בו המשק חזר לפעילות במתכונת זהה כפי שהייתה טרם תחילת המבצע, בצל הימשכותה של המלחמה ברצועת עזה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, 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.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בבאור 11'ג' 2 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בנוגע להשקעת החברה בחברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן – "ברגר קינג"), נכון לעכשיו, לא נחתם הסכם 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 בבאור 23 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בחודש אפריל 2025, אושרה העסקה לרכישת תחנת התדלוק והחברה העבירה את מלוא התמורה בגין הרכישה כאמור.
רישום העסקה בדוחות הכספיים נזקף לסעיפי רכוש קבוע ורכוש אחר בהתאם להערכת השווי של תחנת התדלוק ושווי ההטבות הכלכליות שינבעו לרשת בכללותה מרכישת תחנת התדלוק.
ביום 8 ביוני, 2025 ניתן צו מכר פורמאלי במסגרתו הורה רשם ההוצאה לפועל להעביר את הזכויות ע"ש החברה, כשהן נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכות אחרת בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח 1968. בימים אלה פועלים לרישום הזכויות במקרקעין על שם החברה.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 29 ביוני 2025, הודיעה החברה על דחיית הבקשה לקבלת היתר לפרסום תשקיף ברבעון, כך שבתשקיף יכללו דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 30 ביוני 2025.

באור 4: - התחייבויות תלויות

- א. כאמור בבאור 23ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור, בהסתמך על חוות הדעת של יועציה המשפטיים של החברה, למעט האמור להלן:
- ב. ביום 27 במרס 2025, התקבלה כנגד החברה תביעה על סך של כ-26 מיליוני ש"ח, בטענה להפרת חוזה וכן לביטולו שלא כדין. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב ראשוני זה, אין יכולת להעריך את סיכויי התביעה.
- ג. ביום 14 במאי 2025, הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד חברת בת בסך של 2.5 מיליוני ש"ח. עילת התביעה בסירובה של חברת הבת ועובדיה לקבל בחזרה מכלי משקה ולהשיב תמורתם פקדון. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב ראשוני זה, אין יכולת להעריך את סיכויי התביעה.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(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 השני 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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 השני 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 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, 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.