



**LAHAV LR**  
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

# דו"ח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025



# 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 המוחזקות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 השני של שנת 2025, כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064041) ("דוח רבעון שני").

## 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-97 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל מתבצעת בעיקר באמצעות חברת דלק נכסים (ד.פ.). בע"מ ("דלק נכסים"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") הפועלת בתחום הייזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים בישראל (כאשר נכון למועד הדוח, אין לקבוצת הנדל"ן פעילות מהותית נוספת בישראל). במסגרת פעילותה של דלק נכסים, היא משכירה לדלק

ישראל (כהגדרתה להלן) מתחמי תדלוק ומסחר הממוקמים על מקרקעין שהועברו לידי דלק נכסים במסגרת מהלך של "פיצול" בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. 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, 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.



## 1.1.2 אנרגיה ירוקה מתחדשת

נכון למועד הדוח, עיקר פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת מתבצע באמצעות פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("**פריים**"). החברה, באמצעות

להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("**להב תשתיות**") מחזיקה בכ-43.5% מהון המניות המונפק ואשר נמצאת בשליטה משותפת של החברה ושל מר ירון קיקוז מכוח הסכם שליטה משותפת בו התקשרו ביולי 2024. פעילות פריים מתבצעת במישרין ובאמצעות החזקתה בתאגידיים בשליטתה ("**קבוצת האנרגיה**").

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, והן באמצעות פריים, בה החזיקה החברה עד למועד הנ"ל כ-30.74% מהון המניות, אשר רכשה החברה במהלך החודשים יוני ויולי 2024.

ביום 18.8.2025, הושלמה עסקת מיזוג על דרך החלפת מניות לפי סעיף 103 כ לפקודת מס הכנסה, במסגרתה פריים רכשה את מלוא הון המניות (100%) של להב אנרגיה בתמורה להקצאת מניות פריים ללהב תשתיות ("**עסקת המיזוג**"). בעקבות השלמת עסקת המיזוג, הפכה להב אנרגיה



לחברה בבעלותה המלאה של פריים, ושיעור החזקות החברה עלה לכ- 43.5% מהונה של פריים כאמור. לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראו סעיפים 1.2 ו- 1.3.8 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו חלק חמישי (סעיף 6) לפרק א' לדוח התקופתי.

### 1.1.3 תחום איסוף האשפה

פעילות הקבוצה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנות מעבר מתבצעת באמצעות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("**מפעת**"), חברה פרטית בה מחזיקה החברה, באמצעות להב תשתיות, בכ- 65% מהון המניות המונפק. מניות מפעת המוחזקות כאמור, נרכשו לראשונה על ידי החברה, באמצעות להב אנרגיה ירוקה (שהייתה באותו מועד בבעלות מלאה של החברה), בעסקה שהושלמה באוגוסט 2022. כמפורט בסעיף 1.2 להלן, בחודש אפריל 2025 הועברה ההחזקה במניות מפעת מלהב אנרגיה ירוקה אל להב תשתיות, וזאת במסגרת השלמת שינוי מבני שערכה החברה.

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

### 1.1.4 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 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 שונים. דלק ישראל שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות הנוחות 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 המבנה 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 1.3.8 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 מפעת 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 מפעת, וכן הוסבה ללהב תשתיות הלוואה שנטלה להב אנרגיה מבנק ("הבנק") ואשר שימשה אותה במקור למימון רכישת מניות מפעת<sup>1</sup> ("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 מפעת (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),<sup>2</sup> הועברו ללהב תשתיות. כמפורט בדוח התקופתי, להב אירופה מחזיקה ב- 70% מהזכויות בשותפות גרמנית שפועלת בתחום הייזום וההקמה של 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).

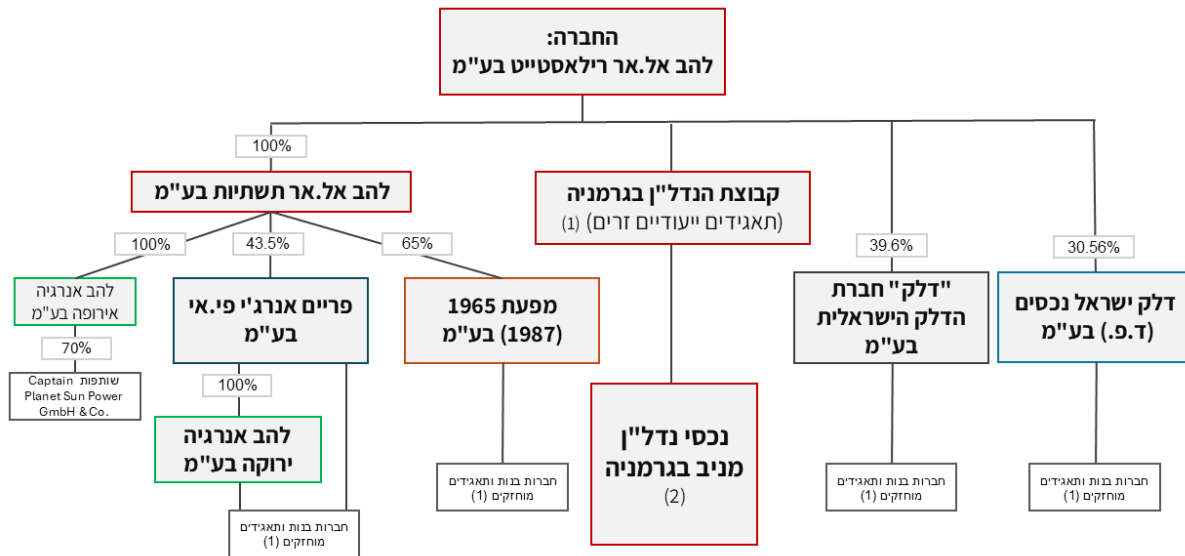
לפרטים נוספים אודות השלמת שינוי המבנה ראו דיווח מידי מיום 20.4.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-027978), המובא על דרך ההפניה.

(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 1.3.8 להלן.

<sup>1</sup> לפרטים אודות ההלוואה, ראו סעיף 6.21.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

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

(1) להלן תרשים מבנה ההחזקות המעודכן של החברה, לאחר השלמת שינוי המבנה והשלמת עסקת המיזוג כמפורט בסעיף 1.3.8 להלן:



(1) התרשים הנ"ל אינו כולל פירוט החברות הבנות ו/או התאגידיים 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 בשימוש) 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.

ביום 9 באוקטובר נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לבין ארגון הטרור "חמאס" בתיווכן של מספר מדינות ובראשן ארה"ב. ההסכם הינו בשלבי היישום הראשוניים ועל כן קיימת אי וודאות ביחס להמשכותו של ההסכם האמור.

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': 01-2025-043177).

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 באופן מלא את השלכות המלחמה והפסקת האש, ובפרט ככל שהמצב הביטחוני ישתנה בזירות אחרות, ייתכן שהדבר עלול להשפיע על המצב הכלכלי ועל תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות בקשר להתפתחויות עתידיות, להיקפן ולהשפעותיהן, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של האירועים על פעילותה של הקבוצה.**

### 1.3.2 עליית האינפלציה ושינויי הריבית

בספטמבר 2025 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית מעודכנת בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שתהיה הפסקת אש בעזה ושמירה על שקט יחסי באיראן ("התחזית המעודכנת")<sup>3</sup> בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות 2.4%, ואילו במהלך שנת 2026 שיעור האינפלציה צפוי להתמתן ל- 1.9%. התחזית המעודכנת צופה צמיחה של 3.1% בתוצר המקומי הגולמי בשנת 2025, עם האצה ל- 4.4% בשנת 2026. הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד על 5.1% מהתוצר בשנת 2025 ולרדת ל-4% בשנת 2026. חטיבת המחקר ציינה כי התחזית האמורה ממשיכה להיות מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בעיקר בהקשרים הביטחוניים, מדיניות המכסים בארצות הברית, תקציב המדינה ושוק העבודה. בנוסף, בנובמבר 2025 החליט בנק ישראל להפחית את הריבית, כך שנכון למועד הדו"ח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 4.25% וריבית הפריים עומדת על 5.75%. על אף הסכם הפסקת האש בעזה, בחודש אוקטובר 2025, הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל על Baa1 עם תחזית שלילית תוך התייחסות לכך שהסכם הפסקת האש הינו חיובי לדירוג האשראי של ישראל. כמו כן, נכון למועד הדוח, העלתה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג "A" עם תחזית יציבה חלף תחזית שלילית.

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

### 1.3.3 חתימת הסכם מימון מחייב 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 שני, בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה לבין פריים, 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

<sup>3</sup> <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%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025/>

ייעודית המוחזקת בשיעורים שווים (50%-50%) על ידי להב אנרגיה ופריים אנרג'י לבין הבנק וקונסורציום מלווים בראשותו (בסעיף זה: "המלווים"), לפיו יעמידו המלווים מסגרת אשראי בהיקף של עד 667 מיליון ש"ח, לטובת הקמת המתקנים. השלמת ההסכם והעמדת המימון מכוחו כפופים לתנאים מתלים לסגירה פיננסית, שנכון למועד זה טרם הושלמו. יצויין כי העלות הכוללת של הפרויקטים מוערכת בכ-700 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה מהפרויקטים (בגין שנת הפעלה ראשונה מלאה) מוערכת בכ-115 מיליון ש"ח.

יצוין כי כחלק מהתנאים המתלים להשלמת עסקת המיזוג ובהתאם לתנאי הסכם המימון עם הבנק, התקבל אישור הבנק לעסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים 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 התקשרות פריים בהסכמים מחייבים לרכישת צברי מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 63.8 מגה-וואט (DC)**

ביום 9.9.2025 התקשרה פריים בהסכם מחייב עם חברה ישראלית שאינה קשורה לחברה או לפריים, לרכישת מלוא המניות בחברה אשר, באמצעות תאגידים בבעלותה, מחזיקה ב- 26 מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 13.1 מגה-וואט (DC) בישראל. בכפוף להתקיימות התנאים

המתלים, תשלם פריים למוכרת סך של כ- 73 מיליון ש"ח בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר, כאשר מתוכם כ- 43 מיליון ש"ח ישולמו במועד ההשלמה והיתרה בתוספת ריבית בשיעור של 8.5% לשנה, תשולם לא יאוחר מתום 9 חודשים לאחר מועד ההשלמה. יתרת ההלוואות המובטחות בגין המערכות הנרכשות (כ-129 מיליון ש"ח) תיוותר על כנה בתנאי נון-ריקורס לפריים ולחברה.

ביום 25 בספטמבר 2025 התקשרה פריים בהסכם מחייב עם חברה ישראלית נוספת שאינה קשורה לחברה או לפריים, לרכישת מלוא הזכויות בשותפות מוגבלת המחזיקה (באמצעות תאגידים בבעלותה) ב-161 מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ-53.7 מגה-וואט (DC) בישראל. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תשלם פריים למוכרת סך של כ-30 מיליון ש"ח בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח, כאשר יתרת ההלוואות המובטחות בגין המערכות הנרכשות (כ-192 מיליון ש"ח) תיוותר על כנה בתנאי נון-ריקורס לפריים ולחברה.

בכוונת פריים לפעול להשבחת המתקנים הנרכשים כאמור, ולהקים לצד חלקם מתקני דו שימוש ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ו/או אסדרת השוק, במהלך השנתיים הקרובות.

לפרטים נוספים ראו דיווח מייד שפרסמה החברה ביום 28.9.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-072057).

**המידע המפורט לעיל, לרבות הערכות בדבר השלמת העסקה, השבחת המתקנים והקמת מתקני אגירה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות הנהלת פריים נכון למועד זה. מובהר כי אין ודאות כי העסקה תושלם, וכי השלמתה כפופה, בין היתר, להשלמת התנאים המתלים, קבלת אישורים רגולטוריים, קבלת מימון, קבלת היתרי בנייה, השלמת הקמה של הפרויקטים, וכן גורמי סיכון נוספים המאפיינים את פעילות פריים. בהתאם, המידע כאמור עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי.**

### 1.3.5 אישור הצעת מפעת לרכישת נכסי שותפות סיתהל - חגל (טליה)

ביום 5.10.2025, לאחר תאריך הדוח, התקבל אישור בית המשפט המחוזי להסכם מחייב לפיו, בהתקיים התנאים המתלים המפורטים להלן, מפעת תרכוש את מלוא נכסי שותפות סיתהל-חגל (טליה) ("שותפות סיתהל-חגל").

**חגל**"), ובכלל זה מלוא הזכויות לפי הסכם ההרשאה להפעלת מטמנת הפסולת חגל.

אישור בית המשפט כאמור ניתן במסגרת הליך חדלות פירעון בעניינה של חברת תהל מהנדסים יועצים בע"מ ("**תהל**"), שהינה בעלת מלוא הזכויות (בעקיפין) בשותפות סיתהל-חגל, וזאת לאחר הליך תחרותי שקיים הנאמן שמונה על ידי בית המשפט בהליך האמור ("**הנאמן**"), אשר בסופו נבחרה הצעתה של מפעת.

על פי ההסכם, שנחתם בין תהל, באמצעות הנאמן, שותפות סיתהל-חגל ומפעת, מפעת תרכוש את נכסי שותפות סיתהל-חגל בתמורה לסך של 78.5 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות כמפורט בהסכם הרכישה הנ"ל), כאשר השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים, לרבות קבלת אישורי רמ"י ורשות התחרות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8.10.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-074226). יובהר כי נכון למועד דוח זה, פנו מפעת והנאמן לקבלת האישורים המפורטים לעיל, ואולם אישורים אלה טרם התקבלו.

**המידע המפורט לעיל, לרבות הערכות החברה לגבי השפעת העסקה, השלמתה, יתרת נפח ההטמנה הפנוי ואפשרות ההרחבה העתידית, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות והנחות החברה נכון למועד זה ועל מידע שנמסר למפעת במסגרת הליך התחרות. התממשות המידע האמור עשויה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה, בין היתר כתוצאה משינויים בתנאי השוק, שינויים רגולטוריים, אי-קבלת האישורים הנדרשים, אי-התקיימות התנאים המתלים, שינויים בעלויות ההפעלה, שינויים בהיקפי הפסולת המועברת ו/או הניתנת לקליטה וטיפול במטמנה, וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.**

### 1.3.6 **עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים בגרמניה**

נכון למועד הדוח, קבוצת הנדל"ן מחזיקה בפורטפוליו נכסים בגרמניה המונה 97 נכסים מסחריים המשרתים צרכי קהילה ("**נכסי הקבוצה בגרמניה**"). להלן פירוט בדבר העסקאות שהשלימה קבוצת הנדל"ן במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדו"ח:

א. ביום 24.2.2025 השלימה חברה בת זרה של החברה עסקה למכירת נכס נדל"ן מניב בעיר ברנבורג בגרמניה, בתמורה לסך של 4,200 אלפי אירו. בנוסף, 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 שנמכר כאמור, נרכש על ידי חברת הבת זרה הנ"ל 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 עסקה 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) של כ-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': 039601-01-2025 ו-019051-01-2025, בהתאמה).

ג. ביום 20.7.2025 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 פורטו בדיווח המיידי של החברה מיום 20.7.2025 (אסמכתא מס': 01-2025-053437). ביום 15.10.2025, לאחר תקופת הדוח, התקיימו כל התנאים המתלים בהסכם והעסקה הושלמה בפועל. בהתאם לכך, הועברה למוכר מלוא התמורה בסך כולל של כ-9.85 מיליון אירו, כמפורט בהסכם, וחברת הבת הפכה לבעלים של 80% מהון המניות של חברת הנכסים. יתרת סכום הרכישה מומנה בהתאם למתווה שפורט, כאשר ביום השלמת העסקה הועמדה הלוואה בנקאית בסך של 7 מיליון אירו, והחברה העמידה לחברת הבת הלוואת בעלים בסך של 2.3 מיליון אירו. נכון למועד זה, החברה פועלת להשלמת רישום זכויותיה במרשם הרלוונטי בגרמניה, והחלה בביצוע עבודות שיפוץ והשבחה בנכסים בהתאם לתכנית העסקית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.9.2025 (אסמכתא מס': 01-2025-065873).

ד. ביום 16.8.2025 הושלמה עסקה לרכישת נכס מסחרי בעיר דורמגן שבגרמניה, בשטח של כ-3,489 מ"ר, על ידי חברות בנות זרות בהן מחזיקה החברה ב-75% מזכויות הבעלות. הנכס הנ"ל נרכש בתמורה לסך כולל של כ-4.2 מיליון אירו, מתוכם כ-1.1 מיליון אירו מומנו באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הבת (חלקה של החברה כ-825 אלפי אירו) והיתרה באמצעות הלוואה מבנק מקומי.

ה. ביום 15.10.2025 השלימה חברת בת זרה של החברה עסקה למכירת נכס נדל"ן מניב בעיר Baden-Baden שבגרמניה, בתמורה לסך של 7.05 מיליון אירו. הנכס שנמכר כאמור, נרכש על ידי חברת הבת הזרה הנ"ל ביוני 2021 בתמורה לכ-5 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה), מתוכם כ-3.3 מיליון אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי וכ-1.7 מיליון אירו בהלוואת בעלים. במועד השלמת המכירה כאמור, הסתכמה יתרת ההלוואה הבנקאית בכ-2.5 מיליון אירו ויתרת הלוואת הבעלים בכ-480 אלף אירו.

ו. בימים 18.11.2025 ו-19.11.2025 השלימו חברות בת זרות של החברה, בהן מחזיקה החברה ב-75% מזכויות הבעלות (בסעיף זה: "**חברות הבת**"), רכישה של שני נכסי נדל"ן מניב בערים Kerken ו-Werl שבגרמניה, בשטח כולל (בנוי) של כ-7,756 מ"ר (בסעיף זה "**הנכסים**") ובתמורה לסך כולל של 2.7 מיליון אירו. רכישת הנכסים מהווה חלק מהשלמת שתי עסקאות לרכישת שני נכסים נוספים (ארבעה נכסים בסה"כ). רכישת הנכסים מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לחברות הבת הזרות, כאשר חברות הבת הזרות פועלות לקבל מימון בנקאי מלא עבור רכישת ארבעת הנכסים (לכשהעסקאות תושלמנה במלואן). בהתאם לתוכניות חברות הבת הזרות, ההלוואות הבנקאיות תשמשנה להשבחת אחד הנכסים ולפרעון מלוא הלוואות הבעלים.

ז. 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.

### 1.3.7 פרויקט "תפרח"

פרויקט "תפרח" הינו פרויקט סולארי בבעלות להב אנרגיה ירוקה. במסגרת הפרויקט ובהתאם להיתר הבנייה 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). לאחר 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': 2021-01-157437), דוח מידי של החברה מיום 20.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005384), דוח מידי של החברה מיום 27.4.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-029367) וסעיף 6.25.1 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

**מידע המפורט בסעיף 1.3.7 זה, לרבות העמדת מלוא כספי המימון בפועל, עמידת החברה בתנאים למשיכות, הספק הפרויקט, עלויות הקמת הפרויקט, לוחות זמנים ומועדי הפעלה המסחרית, ההכנסות והתשואות הצפויות ממנו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע ועל הערכות**

ותוכניות החברה נכון למועד זה ואשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש כלל, להתממש באופן חלקי או באופן שונה, בשל משתנים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים, תנאי המימון וכן גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.8 השלמת עסקת מיזוג בין להב אנרגיה לפריים

ביום 18 באוגוסט 2025, הושלמה עסקת מיזוג באמצעות החלפת מניות לפי סעיף 103 כ 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 החזקתה במפעל וללא החזקה במניות להב אנרגיה אירופה בע"מ אשר הועברו 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.

1.3.9 לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.5 בדוח התקופתי, סעיף 1.2 לדוח רבעון שני 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).

### 1.3.10 חלוקת דיבידנד

ביום 23.3.2025, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 24.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-019778).

### 1.3.11 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) ודוח תוצאות אסיפה מיום 26.8.2025 (אסמכתא מס': 2015-01-063805), המובאים על דרך ההפניה.

### 1.3.12 אסיפה כללית שנתית של בעלי מניות החברה

ביום 5.10.2025, לאחר תאריך הדוח, התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי מחדש של רואה החשבון PKF עמית חלפון, כרואה החשבון המבקר של החברה וכן מינוי מחדש של דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 27.8.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-064050) ודוח תוצאות אסיפה מיום 5.10.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-073938).

### 1.3.13 זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 30.10.2025, לאחר תאריך הדוח, זימנה החברה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה שתתקיים ביום 11.12.2025 לאישור מינויה של הגב' לימור דנש כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 30.10.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-081965).

### 1.3.14 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 מידי מיום 17.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-053036).

### 1.3.15 הליך מכרזי להקמת מתקן השבה בנאות חובב

כאמור בסעיף 7.1.3 בדוח השנתי של החברה לשנת 2024, מפעת יחד עם החברה (כערבה עבור השתתפותה של מפעת), ושותפים נוספים שהינם צדדים שאינם קשורים לחברה ("הקבוצה המתמודדת"), התמודדו במכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן להפקת אנרגיה מפסולת עירונית, כולל מתקן למיון פסולת, בנאות חובב ("מכרז נאות חובב"). במסגרת זו פעלה הקבוצה המתמודדת לקבלת אישור חבירה לשותף פוטנציאלי נוסף לצורך התמודדות במכרז נאות חובב, אולם חבירה זו לא צלחה בשל תנאים שהתוותה רשות התחרות לגבי אותו שותף וחבירתו לקבוצה המתמודדת. לאור זאת, החליטה הקבוצה המתמודדת שלא להגיש הצעה במכרז נאות חובב.

### 1.3.16 סיום הסכם השכירות של מפעת בירחיב

בהמשך לאמור בסעיף 7.5.8.2 לדוח השנתי של החברה לשנת 2024, בדבר פעולות מפעת לקידום והקמה אפשרית של תחנת מעבר לפסולת בניין בקרקע הסמוכה למושב ירחיב, יצוין כי לאחר מועד הדוח, מפעת ובעלי הקרקע הסכימו להביא את הסכם השכירות בגין הקרקע לידי סיום הואיל ולא התאפשרו האישורים הרגולטוריים לצורך הפעלתה, בשל שינויים תכנוניים שאינם בשליטת מפעת.

### 1.3.17 עסקאות בהון החברה

א. 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 מידי מיום 4.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-030762).

ב. 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 מידי מיום 8.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-032590).

ג. 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 מידיים מימים 14.7.2025 ו-15.7.2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-051922, 2025-01-052208 ו-).

15.7.2025 (2025-01-052211) וכן דיווח מיידי מתקן מיום (אסמכתא מס': 2025-01-052333).

ד. 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).

ה. ביום 15.9.2025 הודיעה החברה כי אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, רכש 2,190,000 מניות רגילות של החברה ממר הלל (איליק) רוז'נסקי, מנכ"ל ודירקטור החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15.9.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-069428).

ו. ביום 27.10.2025 הודיעה החברה כי אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, רכש 5,000,000 מניות רגילות של החברה ממר אלי להב, דירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27.10.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-080282).

### **1.3.18 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 שניהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1.7.2025 וסיומה ביום 29.6.2026. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 29.6.2025 (אסמכתא 2025-01-046264).

### **1.3.19 כהונת דירקטורים חיצוניים בחברה**

א. 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).

ב. ביום 20.7.2025 נודע לחברה בצער, על פטירתה של הגב' רויטל אבירם ז"ל, אשר כיהנה כדירקטורית חיצונית בחברה והחזיקה במניות החברה. בהתאם, באותו מועד נפסקה כהונתה של הגב' אבירם ז"ל כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו

דוחות מיידיים של החברה מיום 21.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054085 ואסמכתא מס': 2025-01-054090).

ג. ביום 26.8.2025 החלה לכהן גברת דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה לאחר אישור מינויה באסיפה כללית ומיוחדת של בעלי מניות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.11 לעיל וכן דוח מידי של החברה מיום 26.8.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-063807).

#### 1.4 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2025, 30.9.2024 ו-31.12.2024 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2025 (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 (2)6 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק**

**ישראל."**

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	נכסים
הקיטון נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב סדרה ב' ו- ג', מתשלום דיבידנד לבעלי המניות, השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות ובנוסף מימוש חברות מאוחדות ממגזר האנרגיה המתחדשת.	355,748	196,353	203,868	מזומנים ושווי מזומנים
במהלך התקופה בוצעה השקעה נוספת בקרנות אג"ח ובנוסף רווחי שערך לתקופה.	7,167	5,030	10,068	ניירות ערך סחירים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר איסוף וטיפול בפסולת, בעיקר מרכישת פעילות נוספת במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	103,005	110,567	118,865	לקוחות והכנסות לקבל
במהלך התקופה העמידה החברה הלוואה לזמן קצר לחברה ממגזר האנרגיה המתחדשת.	-	-	14,956	הלוואות לחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע בעיקר מהוצאות מראש במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	4,010	5,637	7,607	חייבים ויתרות חובה
הקיטון נובע מיציאה מאיחוד של חברות מאוחדת ממגזר האנרגיה המתחדשת, יתרת הסכום הינה פקדון בנאמנות לטובת אגרות חוב סדרה ב' וכן פקדון בנקאי להבטחת התחייבות לתאגידים בנקאים.	18,376	21,996	9,306	פקדונות מוגבלים
נובע מקיטון בפרויקטים בתהליך בעקבות יציאה מאיחוד של חברות ממגזר האנרגיה המתחדשת.	24,153	18,196	15,521	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מהשקעה בחברה במגזר האנרגיה המתחדשת, מצבירת ריבית לתקופה, מרווחי חברות כלולות לתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו, מנגד קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.	1,408,144	1,444,944	1,642,344	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	163,993	174,368	168,147	נדל"ן להשקעה
נובע בעיקר מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת ובנוסף, מרכישות בתקופה במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	229,533	241,060	115,866	רכוש קבוע
נובע מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	123,205	123,205	126,825	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת ומהפחתה שוטפת לתקופה.	45,265	47,263	21,226	נכסי זכות שימוש
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת.	8,860	5,739	131	נכס מס נדחה
	<b>2,491,459</b>	<b>2,394,358</b>	<b>2,454,730</b>	<b>סה"כ</b>

התחייבויות	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	26,834	13,903	נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	43,699	72,926	68,928	נובע מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לזמן ארוך בהתאם להסכם עם הבנק, מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת, ומנגד לקיחת הלוואות בנקאיות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	46,586	46,253	55,168	חלויות שוטפות על פי שטרי הנאמנות של אג"ח ב' ואג"ח ג'.
ספקים ונותני שירותים	80,552	73,838	63,662	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר איסוף וטיפול בפסולת, עקב רכישת פעילות נוספת במגזר איסוף וטיפול בפסולת, מנגד יציאה מאיחוד של חברות מאוחדות במגזר האנרגיה המתחדשת.
זכאים ויתרות זכות	31,434	24,754	35,393	נובע בעיקר מקיטון בריבית אגרות חוב לשלם.
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	2,803	4,327	4,735	נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת.
אגרות חוב	419,522	349,320	452,485	נובע מפרעון אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	366,699	469,624	458,427	נובע בעיקר מיציאה מאיחוד של חברות מאוחדות במגזר האנרגיה המתחדשת. בנוסף, נטילת אשראי לזמן ארוך במגזר איסוף וטיפול בפסולת מתאגידים בנקאיים, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	13,825	16,006	15,686	נובע מפירעון חלקי של הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה ומנגד צבירת ריבית לתקופה.
התחייבויות אחרות	1,293	-	-	תמורה לשלם בגין רכישת פעילות נוספת במגזר איסוף וטיפול בפסולת ובנוסף, התחייבות בגין אופציה לרכישת להב אירופה.
התחייבויות מיסים נידחים	32,277	36,963	37,173	נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת ובנוסף הקטנת שיעור המס בגרמניה.
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	22,498	48,918	46,500	נובע מיציאה מאיחוד של חברות מאוחדות במגזר האנרגיה המתחדשת ומהפחתה שוטפת בתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,226	2,531	2,310	
<b>סה"כ</b>	<b>1,063,414</b>	<b>1,172,294</b>	<b>1,254,370</b>	
הון מניות	286,363	272,239	283,782	נובע מהנפקת מניות למור עקב מימוש אופציות. בנוסף, נובע מהנפקת מניות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.
פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	306,916	277,562	304,634	נובע מהנפקת מניות למור, מנכ"ל החברה ומנכ"לית החברה לשעבר עקב מימוש אופציות וכן מקרנות הון בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	(20,420)	48,374	(35,832)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
יתרת רווח	770,664	586,898	646,121	ראו הסברים ברווח והפסד, מנגד קיטון הנובע מדיבידנד שחולק ב - 9 באפריל 2025.
<b>סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>	<b>1,343,523</b>	<b>1,185,073</b>	<b>1,198,705</b>	
זכויות שאינן מקנות שליטה	47,793	36,991	38,384	
<b>סה"כ הון</b>	<b>1,391,316</b>	<b>1,222,064</b>	<b>1,237,089</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>2,454,730</b>	<b>2,394,358</b>	<b>2,491,459</b>	

## 1.5 ניתוח תוצאות הפעולות

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

הסבר לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	ניתוח תוצאות הפעילות
נובע בעיקר משינוי בשער החליפין של האירו.	10,625	2,765	2,793	7,984	8,479	הכנסות מדמי שכירות
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה הירוקה במהלך אוגוסט 2025.	23,960	7,565	3,925	19,784	17,087	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת" וכן מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	389,017	101,168	127,564	290,615	366,516	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	198,064	45,586	50,509	133,603	109,665	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	4,562	-	-	-	519	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	26,798	7,735	7,362	20,999	23,755	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווח מעסקת המיזוג עם "פריים".	283	109	74,766	165	85,899	הכנסות אחרות
	<b>653,309</b>	<b>164,928</b>	<b>266,919</b>	<b>473,150</b>	<b>611,920</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>

ניתוח תוצאות הפעילות						
הסבר לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	
נובע מעלויות חד פעמיות בתקופה.	(1,208)	(326)	(159)	(868)	(1,137)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת במהלך אוגוסט 2025.	(16,256)	(4,588)	(2,248)	(12,414)	(10,060)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת" וכן מרכישת פעילות במגזר איסוף וטיפול בפסולת.	(345,895)	(89,790)	(107,172)	(257,681)	(310,619)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(3,272)	(2,757)	(3,003)	(3,422)	(7,428)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(10,778)	-	(1,283)	(7,974)	(4,584)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
	-	-	-	(260)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול נובע בעיקרו מחברת "מפעת".	(35,334)	(9,490)	(8,980)	(25,733)	(27,583)	הוצאות הנהלה וכלליות
בשנת 2024 נובע מהבשלת אופציות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.	(209)	(23)	-	(209)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידי בנקאיים, אגרות חוב ב' ו' - ג'.	(73,038)	(24,556)	(20,759)	(59,446)	(59,551)	הוצאות מימון אחרות
	(454)	-	(376)	-	(463)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
נובע בעיקר מהפסדי הון בחברת "מפעת".	(3,324)	(1,173)	(499)	(2,555)	(3,119)	הוצאות אחרות
	<b>(489,768)</b>	<b>(132,703)</b>	<b>(144,479)</b>	<b>(370,562)</b>	<b>(424,544)</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
	<b>163,541</b>	<b>32,225</b>	<b>122,440</b>	<b>102,588</b>	<b>187,376</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
	<u>(2,401)</u>	<u>(800)</u>	<u>573</u>	<u>(1,899)</u>	<u>(3,434)</u>	<b>הטבת מס (מיסים על ההכנסה)</b>
	<b><u>161,140</u></b>	<b><u>31,425</u></b>	<b><u>123,013</u></b>	<b><u>100,689</u></b>	<b><u>183,942</u></b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

## 1.6 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה:

הנתונים שלהלן הינם באלפי ש"ח ולתום תקופה של תשעה חודשים ושנים עשר חודשים שהסתיימה בימים 30.9 ו- 31.12 לשנה הרלוונטית בהתאמה. הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה.

### (א) תחום הנדל"ן להשקעה (\*\*)(\*)

#### פעילות הקבוצה בגרמניה -

נתוני השוואה		30.9.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.9.2024			
98,249	72,862	80,836		מחיצוניים
-	-	-		ממגזרים אחרים
98,249	72,862	80,836		סך הכל
-	-	-		קבועות (**)
23,158	16,528	19,822		משתנות
23,158	16,528	19,822		סך הכל עלויות מיוחסות
<b>75,091</b>	<b>56,334</b>	<b>61,014</b>		<b>רווח גולמי</b>

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

### פעילות דלק נכסים (בישראל) (\*\*)(\*)

נתוני השוואה		30.9.2025	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.9.2024			
5,223	3,921	3,643		מחיצוניים
17,290	13,134	12,425		ממגזרים אחרים
22,513	17,055	16,068		סך הכל
-	-	-		קבועות (**)
255	203	253		משתנות
255	203	253		סך הכל עלויות מיוחסות
<b>22,258</b>	<b>16,852</b>	<b>15,815</b>		<b>רווח גולמי</b>

(\*) 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	
31.12.2024	30.9.2024		
29,999	23,924	27,668	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
29,999	23,924	27,668	סך הכל
7,788	5,949	4,666	קבועות (**)
-	-	-	משתנות
7,788	5,949	4,666	סך הכל עלויות מיוחסות
22,211	17,975	23,002	רווח גולמי

(\*) 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 ואינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. העלויות אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות בסך של כ - 11,861 אלפי ש"ח, כ - 8,776 אלפי ש"ח וכ - 11,811 אלפי ש"ח לימים 30 בספטמבר 2025, 30 בספטמבר 2024 ו - 31 בדצמבר 2024, בהתאמה.

(ג) תחום איסוף האשפה (\*) (\*\*)(\*\*\*)

נתוני השוואה		לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.9.2024		
252,861	188,900	238,235	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
252,861	188,900	238,235	סך הכל
-	-	-	קבועות
224,832	167,493	201,902	משתנות (**)
224,832	167,493	201,902	סך הכל עלויות מיוחסות
28,029	21,407	36,333	רווח גולמי

(\*) הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. לפרטים נוספים על שינוי המבנה ראו סעיף 1.2 לעיל. (\*\*\*) העלויות המשנתות הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה ואחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. (\*\*\*) סך ההכנסות במגזר איסוף האשפה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הינן 366,516 אלפי ש"ח.

(ד) תחום משק הדלק בישראל (\*)

נתוני השוואה		לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
2,065,140	1,606,176	1,431,540	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
2,065,140	1,606,176	1,431,540	סך הכל
-	-	-	קבועות
1,749,132	1,365,408	1,176,912	משתנות (**)
1,749,132	1,365,408	1,176,912	סך הכל עלויות מיוחסות
<b>316,008</b>	<b>240,768</b>	<b>254,628</b>	<b>רווח גולמי</b>

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

## 1.7 נזילות

### 1.7.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

<u>31.12.2024</u>	<u>30.9.2024</u>	<u>30.9.2025</u>
355,748	196,353	203,868

(\*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ- 10,068 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 9,306 אלפי ש"ח ליום 30.9.2025, ניירות ערך סחירים בסך של כ- 5,030 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 21,996 אלפי ש"ח ליום 30.9.2024, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024		30.9.2025
נובע בעיקר מקבלת דיבידנד מחברות כלולות, מתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת" ומנגד הוצאות ניהול ותפעול המשולמות על ידי חברת האם.	25,334	(536)	15,597	(7,092)	11,930	<b>פעילות שוטפת</b>
נובע בעיקר מרכישת חברות במגזר האנרגיה המתחדשת ובמגזר איסוף וטיפול בפסולת, מהשקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך ומנגד החזר הלוואות מחברות מוחזקות.	(78,753)	(29,042)	(16,928)	(72,592)	(46,749)	<b>פעילות השקעה</b>
נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד לבעלי המניות, מפרעון אגרות חוב ב' ואגרות חוב ג', ופרעון הלוואות בנקאיות	229,277	6,905	(27,391)	95,040	(117,831)	<b>פעילות מימון</b>

1.8 הון חוזר (אלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 30 בספטמבר 2025	
355,364	-	355,364	<b>נכסים שוטפים</b>
(205,074)	-	(205,074)	<b>התחייבויות שוטפות</b>
<b>150,290</b>	-	<b>150,290</b>	<b>עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות</b>

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 150,290 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 68,655 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 228,141 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 109,252 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 103,836 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 254,454 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 11,930 אלפי ש"ח, לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 7,092 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 לתשעת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 30,889 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי סך של כ- 33,693 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30.9.2025, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ-204 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 30.9.2025, הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 30.9.2025, וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הכספיים סולו ליום 30.9.2025.

1.9.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 25.11.2025 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-183 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת מזומנים נוספת בסך של כ-46 מיליון ש"ח המצויה בחשבונות החברה בחו"ל.

ב. בנוסף לכך, עקב מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים של הקבוצה שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות, נרשמים 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 30.9.2025 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 203,868 אלפי ש"ח (לא כולל ניירות ערך בסך של כ- 10,068 אלפי ש"ח ופיקדונות מוגבלים בסך של כ- 9,306 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 1.3.7 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 מוצגות 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, המתחייבים 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 30.9.2025 (באלפי ש"ח)

					נכסים
איחוד יחסי (*) 31.12.2024	איחוד יחסי (*) 30.9.2024	איחוד יחסי 30.9.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפת, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
369,971	214,644	214,477	10,609	203,868	מזומנים ושוי מזומנים
7,167	5,030	10,068	-	10,068	ניירות ערך סחירים
71,686	79,642	81,165	(37,700)	118,865	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	14,956	-	14,956	הלוואות לחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- פריים"
11,182	13,028	12,514	4,907	7,607	חייבים ויתרות חובה
<b>460,006</b>	<b>312,344</b>	<b>333,180</b>	<b>(22,184)</b>	<b>355,364</b>	סה"כ נכסים שוטפים
18,642	22,260	9,306	-	9,306	פקדונות מוגבלים
37,536	38,163	7,289	(503)	7,792	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
510,161	492,452	526,536	(883,874)	1,410,410	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
43,187	43,443	231,934	-	231,934	השקעות והלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני- פריים"
8,430	4,132	18,732	11,003	7,729	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
1,498,109	1,566,993	1,612,130	1,443,983	168,147	נדל"ן להשקעה
266,007	279,200	125,287	9,421	115,866	רכוש קבוע
11,154	5,922	120	(11)	131	נכס מס נדחה
42,205	44,041	15,288	(5,938)	21,226	נכסי זכות שימוש
116,207	116,207	93,891	(32,934)	126,825	נכסים בלתי מוחשיים
<b>2,551,638</b>	<b>2,612,813</b>	<b>2,640,513</b>	<b>541,147</b>	<b>2,099,366</b>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<b>3,011,644</b>	<b>2,925,157</b>	<b>2,973,693</b>	<b>518,963</b>	<b>2,454,730</b>	סה"כ נכסים

## התחייבויות

איחוד יחסי (*) 31.12.2024	איחוד יחסי (*) 30.9.2024	איחוד יחסי 30.9.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
13,331	22,781	-	-	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
102,890	109,989	85,720	42,021	43,699	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	46,253	46,586	-	46,586	חלויות שוטפות של אגרות חוב
44,216	50,779	53,597	(26,955)	80,552	ספקים ונותני שירותים
44,296	24,446	36,609	5,175	31,434	זכאים ויתרות זכות
4,094	3,811	1,916	(887)	2,803	התחייבויות בגין חכירה
<b>263,995</b>	<b>258,059</b>	<b>224,428</b>	<b>19,354</b>	<b>205,074</b>	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	-	1,151	(142)	1,293	התחייבויות אחרות
932,546	963,940	879,932	513,233	366,699	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
452,485	349,320	419,522	-	419,522	אגרות חוב
-	-	-	(13,825)	13,825	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
118,870	121,459	87,519	55,242	32,277	התחייבויות מיסים נדחים
43,541	45,661	16,171	(6,327)	22,498	התחייבויות בגין חכירה
1,502	1,645	1,447	(779)	2,226	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
<b>1,548,944</b>	<b>1,482,025</b>	<b>1,405,742</b>	<b>547,402</b>	<b>858,340</b>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<b>1,198,705</b>	<b>1,185,073</b>	<b>1,343,523</b>	-	<b>1,343,523</b>	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(47,793)	47,793	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,198,705</b>	<b>1,185,073</b>	<b>1,343,523</b>	<b>(47,793)</b>	<b>1,391,316</b>	סה"כ הון
<b>3,011,644</b>	<b>2,925,157</b>	<b>2,973,693</b>	<b>518,963</b>	<b>2,454,730</b>	סה"כ התחייבויות והון

(\*) הוצג מחדש.

1.11.2 דו"ח רווח והפסד באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)

איחוד יחסי 31.12.2024 (*)	איחוד יחסי 30.9.2024 (*)	איחוד יחסי 30.9.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפת, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	הכנסות
98,249	72,862	80,836	72,357	8,479	הכנסות שכירות
27,706	22,619	20,826	3,739	17,087	הכנסות מאנרגיה סולארית
252,861	188,900	238,235	(128,281)	366,516	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
53,040	14,737	19,537	(90,128)	109,665	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו - "דלק נכסים"
11,299	9,147	12,458	(11,297)	23,755	הכנסות מימון
1,418	1,058	87,055	1,156	85,899	הכנסות אחרות
148,425	118,606	33,799	33,280	519	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
<b>592,998</b>	<b>427,929</b>	<b>492,746</b>	<b>(119,174)</b>	<b>611,920</b>	סה"כ הכנסות

(\*) הוצג מחדש.

<b>הוצאות</b>					
איחוד יחסי (*) 31.12.2024	איחוד יחסי (*) 30.9.2024	איחוד יחסי 30.9.2025	בתוספת חברות בשליטה משותפת, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
(31,941)	(22,047)	(24,887)	2,696	(27,583)	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	(209)	-	-	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(88,799)	(72,678)	(65,262)	(5,711)	(59,551)	הוצאות מימון אחרות
(18,274)	(13,936)	(13,134)	(3,074)	(10,060)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(23,158)	(16,528)	(19,822)	(18,685)	(1,137)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(224,832)	(167,493)	(201,902)	108,717	(310,619)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(6,885)	(4,809)	(4,030)	(4,030)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(10,778)	(7,974)	(4,584)	-	(4,584)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(1,589)	(1,620)	(6,852)	576	(7,428)	חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני: "פריים"
(1,756)	(1,731)	(38)	(38)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,341)	(2,732)	(2,723)	396	(3,119)	הוצאות אחרות
(454)	-	(463)	-	(463)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
<b>(412,016)</b>	<b>(311,757)</b>	<b>(343,697)</b>	<b>80,847</b>	<b>(424,544)</b>	סה"כ הוצאות ועלויות
<b>180,982</b>	<b>116,172</b>	<b>149,049</b>	<b>(38,327)</b>	<b>187,376</b>	רווח לפני מיסים על הכנסה
(25,022)	(19,435)	25,484	28,918	(3,434)	מיסים על הכנסה
<b>155,960</b>	<b>96,737</b>	<b>174,533</b>	<b>(9,409)</b>	<b>183,942</b>	רווח לתקופה
-	-	-	9,409	(9,409)	חלק המיעוט ברווח
<b>155,960</b>	<b>96,737</b>	<b>174,533</b>	-	<b>174,533</b>	רווח לתקופה חלק הבעלים

(\*) הוצג מחדש.

## 1.12 נתונים כלכליים נוספים

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- 83 מיליון ש"ח.

### ב. שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 30.9.2025

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

1,431,760	סה"כ חוב פיננסי לפירעון - איחוד יחסי
(224,545)	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
<u>1,207,215</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
773,426	השקעות והלוואות לחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" 1 - "פריים"
1,630,862	נדל"ן להשקעה - איחוד יחסי
<u>223,581</u>	רכוש קבוע
<u>2,627,869</u>	נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" 1 - "פריים"
<b>45.94%</b>	<b>LTV יחס</b>

האמור לעיל לעניין נתונים כלכליים נוספים 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.

## 1.13 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.

## 1.14 נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 30.9.2025 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים מאוד.

### 1.15 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 30.9.2025

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

272,634	חלקה של החברה	367,988	סה"כ מ"ר
269,679	חלקה של החברה במושכר	363,998	סה"כ מושכר
99%	שיעור תפוסה חלקה של החברה	99%	שיעור תפוסה

### 1.16 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 30.9.2025

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה בגרמניה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים):

שווי חלקה של הקבוצה	
1,612,130	שווי
93,984	הכנסות
5.83%	CAP RATE

## 1.17 עסקאות המקודמות על ידי קבוצת הנדל"ן

להלן מוצג פילוח של עסקאות לרכישה 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 הן תתבצענה.

### 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
מרכז מסחרי	בלעדיות	39,743	12,276	75%	12/30 12/40	10,100	9.36%	11.0%	945
פורטפוליו 11 מרכזי שירות לרכב <sup>(1)</sup>	נחתם הסכם מחייב	32,281	14,186	100%	עד 2037	11,324	9.8%	14.6%	1,114
פורטפוליו 18 מרכזי שירות לרכב	בלעדיות	65,120	24,600	49.9%	08/28 08/39	26,690	8.02%	7.55%	2,173
9 מרכזים מסחריים	בלעדיות	76,059	26,995	100%	שוכרים רבים	26,200	7.56%	10.0%	1,980
2 נכסים מסחריים	נחתם הסכם מחייב (2)	11,912	2,820	75%	01/28 04/34,	2,459	9.62%	8.9%	237
2 מרכזים מסחריים	נחתם הסכם מחייב (3)	36,238	11,444	75%	02/44	3,600	9.03%	מימון בנקאי מלא	325
11 נכסים מסחריים	בלעדיות	127,400	45,420	100%	ממוצע 12/36	28,400	7.75%	9.8%	2,200
סה"כ		388,753	137,741	--	--	108,773	8.22%		8,974

\* ללא הוצאות עסקה.

- (1) לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 15.12.2024 (אסמכתא 2024-01-624135).
- (2) העסקה הושלמה חלקית: מתוך שני הנכסים, בנובמבר 2025 הושלמה רכישה של נכס בשטח 1,470 מ"ר בנוי ובתמורה לכ- 1.3 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 (ו) לעיל.
- (3) העסקה הושלמה חלקית: מתוך שני הנכסים, בנובמבר 2025 הושלמה רכישה של נכס בשטח 6,286 מ"ר בנוי ובתמורה ל- 1.4 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 (ו) לעיל.

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 אירו):

9	מספר הנכסים (כולל נכס שהושלמה מכירתו לאחר מועד הדוח)
3	מתוכם מספר הנכסים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב (נכון למועד הדוח)
24,718	עלות רכישה
39,293	שווי בספרים ליום 30.09.2025
40,816	תמורה כוללת
2,102	שכ"ד שנתי
5.15%	תשואת CAP
30% - כ	תשואה להון העצמי (לשנה)

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

## 1.18 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

# חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

## 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 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו פרק ד' לדוח התקופתי.

## 2.2 תיאור סיכוני השוק

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

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

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידיית בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאין צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A' ומעלה. נכון למועד הדוח, מרבית השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתוכניותיה 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.

# חלק שלישי - ממשל תאגידי

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

## 3.1 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

## 3.2 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

שלמה פדידה

סמנכ"ל כספים

הלל (איליק) רוז'נסקי

מנכ"ל

אבי לוי

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 בנובמבר 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 החוב<sup>4</sup> 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 תסקיף 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	57 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	6,468 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	6,584 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

<sup>4</sup> 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.

לא ניתנות להמרה	המרה
<p>במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.</p>	<p><b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה</b></p>
<p><b>אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן:</b>  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).</p>	<p><b>ערבות לתשלום התחייבות</b></p>
<p>דירוג A2.il באופק דירוג חיובי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6.11.2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-084303).</p>	<p><b>דירוג</b></p>
<p>לא.</p>	<p><b>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</b></p>
<p><b>הון עצמי מינימלי</b>  כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>
<p><b>יחס הון עצמי למאזן</b>  כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p>	
<p><b>NOI מתואם מינימלי</b>  ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים</p>	

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.

### סעיף Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי

"**חוב מהותי**" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאחד) 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 30.9.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2025
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ-45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.9.2025 ו-30.6.2025 הסתכם לכ- 1,344 מיליוני ש"ח וכ-1,243 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2025 ו-30.6.2025 הסתכם לכ- 54.75% ו-48.31%, בהתאמה.
ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה- NOI לימים 30.9.2025 ו-30.6.2025 הסתכם לכ- 520 מיליוני ש"ח ו-499 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 תסקיף מדף נושא תאריך של יום 30.8.2021. ביום 15.2.2023, בוצעה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), בסך של 15 מיליון ש"ח ערך נקוב.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	420,427,120
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	3,957 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	459,640 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	473,905 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.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028.

אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לא ניתנות להמרה.

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.

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

דירוג A2.il באופק דירוג חיובי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6.11.2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-084303).

## מועדי תשלום הריבית

## סוג הצמדה

## המרה

## זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

## ערבות לתשלום התחייבות

## דירוג

ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי.

**יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו**

יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.  
 "הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').

"חוב פיננסי נטו" משמעו - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת 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.

(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.

**סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי**

**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).

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

נכון ליום 30.9.2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 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 30.9.2025 ו- 30.6.2025 הסתכם לכ- 1,391 מיליוני ש"ח וכ-1,287 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 30.9.2025 ו- 30.6.2025 הסתכם לכ-26% וכ-26% 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 בספטמבר 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
16-33	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 471 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ-9 מיליוני ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 0% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.5% וכ- 1.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

**פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)**

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח 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,  
25 בנובמבר, 2025

25 בנובמבר, 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 25 בנובמבר 2025 על תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 בנובמבר 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון  
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2024	(*) 2025	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
355,748	196,353	203,868	מזומנים ושווי מזומנים
7,167	5,030	10,068	ניירות ערך סחירים
103,005	110,567	118,865	לקוחות והכנסות לקבל הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (באור 4)
-	-	14,956	חייבים ויתרות חובה
4,010	5,637	7,607	
469,930	317,587	355,364	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
18,376	21,996	9,306	פקדונות מוגבלים
24,153	18,196	15,521	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באור 4)
1,408,144	1,444,944	1,642,344	נדל"ן להשקעה
163,993	174,368	168,147	רכוש קבוע
229,533	241,060	115,866	נכסים בלתי מוחשיים
123,205	123,205	126,825	נכסי זכות שימוש
45,265	47,263	21,226	נכס מס נדחה
8,860	5,739	131	
2,021,529	2,076,771	2,099,366	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
2,491,459	2,394,358	2,454,730	<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) לאחר יציאה מאיחוד של פעילות האנרגיה הסולארית - ראה גם באור 6(7).

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

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025 (*)	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
13,903	26,834	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
68,928	72,926	43,699	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	46,253	46,586	חלויות שוטפות של אגרות חוב
63,662	73,838	80,552	ספקים ונותני שירותים
35,393	24,754	31,434	זכאים ויתרות זכות
4,735	4,327	2,803	התחייבויות בגין חכירה
<b>241,789</b>	<b>248,932</b>	<b>205,074</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
452,485	349,320	419,522	אגרות חוב
458,427	469,624	366,699	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,686	16,006	13,825	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	1,293	התחייבויות אחרות
2,310	2,531	2,226	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
46,500	48,918	22,498	התחייבויות בגין חכירה
37,173	36,963	32,277	התחייבויות מיסים נדחים
<b>1,012,581</b>	<b>923,362</b>	<b>858,340</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>1,254,370</b>	<b>1,172,294</b>	<b>1,063,414</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
283,782	272,239	286,363	הון מניות
304,634	277,562	306,916	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(35,832)	48,374	(20,420)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
646,121	586,898	770,664	יתרת רווח
<b>1,198,705</b>	<b>1,185,073</b>	<b>1,343,523</b>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>38,384</b>	<b>36,991</b>	<b>47,793</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>1,237,089</b>	<b>1,222,064</b>	<b>1,391,316</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>2,491,459</b>	<b>2,394,358</b>	<b>2,454,730</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			25 בנובמבר, 2025
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הלל (איליק) רוזינסקי מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

(\*) לאחר יציאה מאיחוד של פעילות האנרגיה הסולארית - ראה גם באור 6.7.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
<b>הכנסות</b>					
10,625	2,765	<b>2,793</b>	7,984	<b>8,479</b>	הכנסות מדמי שכירות
23,960	7,565	<b>3,925</b>	19,784	<b>17,087</b>	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
389,017	101,168	<b>127,564</b>	290,615	<b>366,516</b>	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
198,064	45,586	<b>50,509</b>	133,603	<b>109,665</b>	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,562	-	-	-	<b>519</b>	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,798	7,735	<b>7,362</b>	20,999	<b>23,755</b>	הכנסות מימון
283	109	<b>74,766</b>	165	<b>85,899</b>	הכנסות אחרות (ראה באור 6(7))
<b>653,309</b>	<b>164,928</b>	<b>266,919</b>	<b>473,150</b>	<b>611,920</b>	סה"כ הכנסות
<b>הוצאות ועלויות</b>					
(1,208)	(326)	<b>(159)</b>	(868)	<b>(1,137)</b>	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(16,256)	(4,588)	<b>(2,248)</b>	(12,414)	<b>(10,060)</b>	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(345,895)	(89,790)	<b>(107,172)</b>	(257,681)	<b>(310,619)</b>	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(3,272)	(2,757)	<b>(3,003)</b>	(3,422)	<b>(7,428)</b>	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,778)	-	<b>(1,283)</b>	(7,974)	<b>(4,584)</b>	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	-	(260)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,334)	(9,490)	<b>(8,980)</b>	(25,733)	<b>(27,583)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	(23)	-	(209)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(454)	-	<b>(376)</b>	-	<b>(463)</b>	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(73,038)	(24,556)	<b>(20,759)</b>	(59,446)	<b>(59,551)</b>	הוצאות מימון אחרות
(3,324)	(1,173)	<b>(499)</b>	(2,555)	<b>(3,119)</b>	הוצאות אחרות
<b>(489,768)</b>	<b>(132,703)</b>	<b>(144,479)</b>	<b>(370,562)</b>	<b>(424,544)</b>	סה"כ הוצאות ועלויות
163,541	32,225	<b>122,440</b>	102,588	<b>187,376</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(2,401)	(800)	<b>573</b>	(1,899)	<b>(3,434)</b>	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>161,140</b>	<b>31,425</b>	<b>123,013</b>	<b>100,689</b>	<b>183,942</b>	<b>רווח נקי לתקופה - מועבר</b>

(\*) בעקבות מכירת פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה הסולארית לחברת פריים (חברה כלולה), הופסק איחוד פעילות הקבוצה בתחום זה החל מ- 17 באוגוסט 2025, ראה גם באור 6(7).

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
<b>אלפי ש"ח</b>					
161,140	31,425	<b>123,013</b>	100,689	<b>183,942</b>	<b>רווח נקי לתקופה - מועבר</b>
<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה</b>					
<b>הועברו או יועברו לרווח והפסד:</b>					
(50,591)	29,429	<b>(22,440)</b>	31,289	<b>13,615</b>	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(1,910)	382	<b>(179)</b>	416	<b>1,797</b>	מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(792)	(205)	<b>(1,290)</b>	192	<b>(1,290)</b>	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(270)	-	-	-	-	<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח הפסד:</b>
471	-	-	-	-	חלק החברה בהפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(53,092)	29,606	<b>(23,909)</b>	31,897	<b>14,122</b>	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>					
108,048	61,031	<b>99,104</b>	132,586	<b>198,064</b>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
<b>רווח נקי לתקופה מיוחס ל:</b>					
155,960	30,131	<b>118,939</b>	96,737	<b>174,533</b>	בעלים של החברה
5,180	1,294	<b>4,074</b>	3,952	<b>9,409</b>	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
161,140	31,425	<b>123,013</b>	100,689	<b>183,942</b>	<b>סה"כ רווח נקי לתקופה</b>
<b>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>					
102,703	59,737	<b>95,030</b>	128,634	<b>188,655</b>	בעלים של החברה
5,345	1,294	<b>4,074</b>	3,952	<b>9,409</b>	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
108,048	61,031	<b>99,104</b>	132,586	<b>198,064</b>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
<b>רווח למניה (בש"ח):</b>					
0.619	0.119	<b>0.441</b>	0.386	<b>0.651</b>	<b>רווח בסיסי למניה</b>
0.613	0.118	<b>0.440</b>	0.382	<b>0.649</b>	<b>רווח מדולל למניה</b>
252,042	254,054	<b>269,436</b>	250,607	<b>268,118</b>	<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)</b>
254,434	256,013	<b>270,460</b>	252,999	<b>269,094</b>	<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)</b>

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
							לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)
183,942	9,409	174,533	174,533	-	-	-	רווח נקי לתקופה
14,122	-	14,122	-	15,412	(1,290)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
198,064	9,409	188,655	174,533	15,412	(1,290)	-	סך הרווח הכולל לתקופה
(49,990)	-	(49,990)	(49,990)	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,053	-	1,053	-	-	746	307	מימוש כתבי אופציה (ראה באור 6(1))
4,677	-	4,677	-	-	2,403	2,274	מימוש כתבי אופציה (ראה באור 6(10))
(65)	(65)	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה באור 6(9))
65	65	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת (ראה באור 6(7))
423	-	423	-	-	423	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
1,391,316	47,793	1,343,523	770,664	(20,420)	306,916	286,363	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>							
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</b>
100,689	3,952	96,737	96,737	-	-	-	רווח נקי לתקופה
31,897	-	31,897	-	31,705	192	-	רווח כולל אחר לתקופה
132,586	3,952	128,634	96,737	31,705	192	-	סך הרווח הכולל לתקופה
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819	מימוש כתבי אופציה
72	72	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-	דיבידנד ששולם
23	-	23	-	-	23	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
624	-	624	-	-	624	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>1,222,064</u>	<u>36,991</u>	<u>1,185,073</u>	<u>586,898</u>	<u>48,374</u>	<u>277,562</u>	<u>272,239</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	
1,286,663	43,654	1,243,009	651,725	2,199	304,996	284,089
123,013 (23,909)	4,074 -	118,939 (23,909)	118,939 -	- (22,619)	- (1,290)	-
99,104	4,074	95,030	118,939	(22,619)	(1,290)	-
4,677 65	- 65	4,677 -	- -	- -	2,403 -	2,274 -
807	-	807	-	-	807	-
1,391,316	47,793	1,343,523	770,664	(20,420)	306,916	286,363

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

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה (ראה באור 6(10))

יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת (ראה באור 6(7))

חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (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		
							<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>
1,146,754	35,697	1,111,057	556,767	18,563	270,307	265,420	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)</b>
31,425	1,294	30,131	30,131	-	-	-	רווח נקי לתקופה
29,606	-	29,606	-	29,811	(205)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
61,031	1,294	59,737	30,131	29,811	(205)	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819	מימוש כתבי אופציה
23	-	23	-	-	23	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
438	-	438	-	-	438	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>1,222,064</u>	<u>36,991</u>	<u>1,185,073</u>	<u>586,898</u>	<u>48,374</u>	<u>277,562</u>	<u>272,239</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>

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					
		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	הון מניות	
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
161,140	5,180	155,960	155,960	-	-	-	רווח נקי לשנה
(53,092)	165	(53,257)	-	(52,501)	(756)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
108,048	5,345	102,703	155,960	(52,501)	(756)	-	סך הרווח הכולל לשנה
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819	מימוש כתבי אופציה לעובדים
39,502	-	39,502	-	-	27,959	11,543	מימוש כתבי אופציה
72	72	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
499	-	499	-	-	499	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-	דיבידנד ששולם
209	-	209	-	-	209	-	תשלומים מבוססי מניות
<b>1,237,089</b>	<b>38,384</b>	<b>1,198,705</b>	<b>646,121</b>	<b>(35,832)</b>	<b>304,634</b>	<b>283,782</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

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 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
<b>אלפי ש"ח</b>				
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>				
161,140	31,425	<b>123,013</b>	100,689	<b>183,942</b>
רווח נקי לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(184,014)	(42,829)	<b>(46,223)</b>	(122,207)	<b>(97,653)</b>
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
26,909	4,969	<b>917</b>	4,969	<b>4,796</b>
דיבינדנדה שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
209	23	-	209	-
תשלומים מבוססי מניות				
2,401	800	<b>(573)</b>	1,899	<b>3,434</b>
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)				
(747)	1,378	<b>(1,674)</b>	(1,790)	<b>1,368</b>
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו				
(4,562)	-	-	260	<b>(519)</b>
שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו				
1,972	1,097	<b>282</b>	1,629	<b>2,255</b>
הפסד הון מימוש רכוש קבוע				
-	-	-	-	<b>(10,892)</b>
רווח מעלייה לשליטה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
-	-	<b>(74,711)</b>	-	<b>(74,711)</b>
רווח מימוש חברה מאוחדת				
338	(102)	<b>787</b>	(102)	<b>560</b>
הפסד (רווח) משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות				
27,980	7,176	<b>6,974</b>	20,564	<b>21,735</b>
בשיטת השווי המאזני				
(129,514)	(27,488)	<b>(114,221)</b>	(94,569)	<b>(149,627)</b>
פחת והפחותות				
(3,622)	(1,293)	<b>(1,029)</b>	(3,860)	<b>(2,802)</b>
מיסים ששולמו במזומן				
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:				
10,005	4,512	<b>(2,543)</b>	11,882	<b>4,153</b>
שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות				
(12,675)	(7,692)	<b>10,377</b>	(21,234)	<b>(23,736)</b>
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה				
(2,670)	(3,180)	<b>7,834</b>	(9,352)	<b>(19,583)</b>
25,334	(536)	<b>15,597</b>	(7,092)	<b>11,930</b>
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>				
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>				
-	-	-	-	<b>(11,880)</b>
רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה - נספח ג'				
-	-	<b>(7,176)</b>	-	<b>(7,176)</b>
מימוש חברה מאוחדת (באור 6(7))				
(39,573)	(8,183)	<b>(6,667)</b>	(28,041)	<b>(24,370)</b>
השקעה ברכוש קבוע ופרוייקטים בתהליך				
(44,728)	(27,944)	<b>(2,013)</b>	(44,728)	<b>(2,013)</b>
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
11,286	-	-	5,484	-
החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(32,698)	(254)	<b>(5,645)</b>	(20,458)	<b>(20,624)</b>
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
29,595	11,904	<b>3,621</b>	19,541	<b>25,386</b>
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
1,580	-	<b>194</b>	(1,923)	<b>(6,173)</b>
ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים				
(7,000)	(5,000)	-	(5,000)	<b>(2,000)</b>
השקעה בניירות ערך סחירים				
2,785	435	<b>758</b>	2,533	<b>2,101</b>
תמורה ממימוש רכוש קבוע				
(78,753)	(29,042)	<b>(16,928)</b>	(72,592)	<b>(46,749)</b>
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>				

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 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
233,700	-	-	119,633	-
(16,201)	-	(19,843)	(16,201)	(55,474)
53,320	13,818	4,677	13,818	5,730
(37,996)	-	-	(37,996)	(49,990)
386,821	136,000	1,499	376,363	69,282
(285,347)	(103,241)	(11,749)	(270,570)	(78,993)
(40,000)	-	-	(40,000)	-
(17,674)	(15,114)	-	(17,674)	-
(33,151)	(16,597)	(416)	(20,220)	(845)
(8,305)	(2,169)	(1,356)	(6,321)	(4,888)
(6,934)	(6,934)	(203)	(6,934)	(2,653)
1,044	1,142	-	1,142	-
229,277	6,905	(27,391)	95,040	(117,831)
175,858	(22,673)	(28,722)	15,356	(152,650)
(958)	183	(513)	149	770
180,848	218,843	233,103	180,848	355,748
355,748	196,353	203,868	196,353	203,868

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
פירעון אגרות חוב  
תקבולים ממימוש כתבי אופציה  
חלוקת דיבידנד  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
החזר תקבולים על חשבון מניות  
החזר הלוואה לזמן קצר לאחר  
קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
פירעון התחייבויות בגין חכירה  
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

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

נספחים לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

55,654	18,924	15,850	45,188	41,771	ריבית ששולמה
8,470	2,283	4,412	6,135	8,886	ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

1,142	651	45	1,711	1,036	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
13,332	3,851	221	10,667	4,194	הכרה ברכוש קבוע כנגד יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
4,200	-	-	-	-	הכרה בהלוואה לחברת מוחזקת כנגד פרויקטים בתהליך לזמן ארוך
-	-	1,891	-	11,324	רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי התחייבות לספקים

ג. רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות מזוהים של חברות מאוחדות ליום הרכישה:

-	-	-	-	5,653	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	1,754	רכוש קבוע
-	-	-	-	69,777	פרויקטים בתהליך
-	-	-	-	(34,650)	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	(25,526)	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
-	-	-	-	(3,273)	תמורה נדחית
-	-	-	-	(6,507)	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	-	-	4,587	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	65	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	11,880	

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

**באור 1 - כללי**

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

עד ליום 18 באוגוסט 2025, דוחות אלה שיקפו את פעילות האנרגיה המתחדשת בישראל של חברת להב אנרגיה על בסיס מאוחד. החל מיום זה בעקבות עסקת החלפת המניות עם החברה הכלולה פריים (ראה באור 6(7)), משתקפת פעילות זו במסגרת ההשקעה בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחלק הקבוצה בתוצאותיהן.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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.

ביום 9 באוקטובר נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לבין ארגון הטרור "חמאס" בתיווכן של מספר מדינות ובראשן ארה"ב. ההסכם הינו בשלבי היישום הראשוניים ועל כן קיימת אי וודאות ביחס להימשכותו של ההסכם האמור.

לפרטים אודות השפעת המלחמה על תחומי פעילותה של החברה ראה באור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

**ד. השפעות האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית**

בחודש ספטמבר 2025 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.6% המשקף גידול שנתי של כ- 2.4%. ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוחות הכספיים הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% ולשיעור של 4.25%. לפרטים בדבר השפעת שיעור האינפלציה והריבית על פעילות הקבוצה ראו באור 1(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

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

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS 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 אותה המדיניות החשבונאית המהותית 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 רכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות.
3. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, בישראל, הונגריה גרמניה ופורטוגל. פעילות אשר בוצעה בחלקה באמצעות חברה בת - להב אנרגיה ירוקה ובחלקה באמצעות עסקה משותפת - פריים; החל מיום 18 באוגוסט 2025, בעקבות השינוי המבני ועסקת החלפת המניות שבמסגרתה יצאה להב אנרגיה ירוקה מאיחוד (ראה באורים 6)6 ו-6)7)) נעשית פעילות זו באמצעות פריים (עסקה משותפת) וכן באמצעות חברה מאוחדת בגרמניה. יצויין כי פעילות בתחום זה מושפעת מעונתיות המושפעת מעונות השנה.
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, טיפול והטמנת פסולת והפעלת תחנת מעבר.

המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 29, בדבר מגזרי פעילות עסקיים בדוחות הכספיים השנתיים.

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

**באור 3 - מידע מגזרי (המשך)**

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת (*)	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, (בלתי מבוקר):	
392,082	(1,518,121)	1,431,540	80,836	3,643	27,668	366,516	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(12,425)	-	-	12,425	-	-	הכנסות בין מגזרים
130,445	(105,115)	22,176	(***) 94,024	1,546	(**) 83,675	34,139	רווחי המגזר
(10,336)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(27,563)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(2,823)							הוצאות אחרות
97,653	-	17,496	84,317	2,053	(7,072)	859	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
187,376							רווח לפני מיסים על ההכנסה

(\*) כולל נתונים מאוחדים במלואם של להב אנרגיה ירוקה עד 17 באוגוסט 2025, ראה באור 6(7).

(\*\*) כולל רווח בגין עסקת פריים - להב אנרגיה ירוקה, ראה באור 6(7).

(\*\*\*) כולל רווחי שערך בסך של כ - 33,761 אלפי ש"ח לתקופה.

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

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

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן		אנרגיה מתחדשת (*)	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
			נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל			
א ל פ י ש " ח							
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, (בלתי מבוקר):							
134,282	(531,041)	498,960	27,741	999	10,059	127,564	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(3,861)	-	-	3,861	-	-	הכנסות בין מגזרים
103,770	(44,566)	11,484	39,673	328	(**) 82,221	14,630	רווחי המגזר
(3,412)							הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(12,805)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(11,336)							הוצאות אחרות
46,223	-	8,736	39,571	614	(2,965)	267	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>122,440</u>							רווח לפני מיסים על ההכנסה

(\*) כולל נתונים מאוחדים במלואם של להב אנרגיה ירוקה עד 17 באוגוסט 2025, ראה באור 6(7).

(\*) כולל רווח בגין עסקת פריים - להב אנרגיה ירוקה, ראה באור 6(7).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, (בלתי מבוקר):	
111,498	(574,602)	547,272	25,853	1,335	10,472	101,168	הכנסות המגזר מחיצוניים
-	(4,669)	-	-	4,669	-	-	הכנסות בין מגזרים
2,233	(48,751)	10,296	41,186	(478)	(4,667)	4,647	רווחי (הפסדי) המגזר
(4,173)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(7,600)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,064)							הוצאות אחרות
42,829	-	7,548	35,987	(93)	(893)	280	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
32,225							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
אל פ י ש " ח							
423,602	(2,164,026)	2,065,140	98,249	5,223	29,999	389,017	הכנסות המגזר
-	(17,290)	-	-	17,290	-	-	הכנסות בין מגזרים
28,535	(189,775)	31,284	155,665	30,154	(17,542)	18,749	רווחי (הפסדי) המגזר
(15,831)							הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו
(30,136)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(3,041)							הוצאות אחרות, נטו
184,014	-	27,420	131,501	25,544	(1,481)	1,030	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
163,541							רווח לפני מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

**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%). המניות של דלק נכסים ופריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן - פריים) נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ודוחותיהן הכספיים מפורסמים לציבור.
2. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו והפורינט ההונגרי, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 3.8807 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 0.00995 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של הפרינט ב - %	שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	
8.98	2.22	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
0.48	3.51	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
-	(1.88)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
1.96	3.29	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(11.87)	(5.36)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2024	2025	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,449	1,345	1,628	
1,190,795	1,213,596	1,358,011	
1,192,244	1,214,941	1,359,639	
-	-	13,273	הלוואה לזמן קצר לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	1,683	חלויות שוטפות בגין הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
215,900	230,003	282,705	הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,408,144	1,444,944	1,657,300	

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,035,871	1,035,871	1,192,244	יתרת פתיחה
44,728	44,728	112,725	השקעות במהלך התקופה
(11,286)	(5,484)	-	החזרי השקעה במהלך התקופה
(26,909)	(4,969)	(4,796)	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
184,014	122,207	97,653	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(46,833)	יציאה מאיחוד - ראה באור 6(7)
(338)	102	(560)	רווח (הפסד) משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(563)	630	423	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר ובקרנות הון של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס הפרשי שער שנקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(33,273)	21,856	8,783	יתרת סגירה
1,192,244	1,214,941	1,359,639	

(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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

**עסקאות משותפות**

1,210,000	1,345,000	1,869,000	1,247,000	39.6%	דלק ישראל
944,412	33,385	1,759,058	231,728	30.56%	דלק נכסים
647,982	186,883	695,803	256,501	43.53%	פריים אנרגיי פי.אי בע"מ

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

**עסקאות משותפות**

1,168,000	1,489,000	1,747,000	1,450,000	39.6%	דלק ישראל
926,754	58,126	1,613,543	143,631	38.69%	דלק נכסים

ליום 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 אנרגיי 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

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות	
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה</b>				
<b>ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)</b>				
<b>עסקאות משותפות</b>				
40,000	(2,000)	42,000	3,615,000	דלק ישראל
5,262	-	5,262	44,877	דלק נכסים
(22,024)	(579)	(21,445)	20,084	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה</b>				
<b>ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>				
<b>עסקאות משותפות</b>				
31,000	-	31,000	4,056,000	דלק ישראל
3,090	-	3,090	44,081	דלק נכסים
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>				
<b>ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)</b>				
<b>עסקאות משותפות</b>				
19,000	(2,000)	21,000	1,260,000	דלק ישראל
1,572	-	1,572	15,907	דלק נכסים
(8,738)	(579)	(8,159)	10,458	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>				
<b>ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>				
<b>עסקאות משותפות</b>				
18,000	-	18,000	1,382,000	דלק ישראל
(126)	-	(126)	15,518	דלק נכסים
<b>לשנה שהסתיימה</b>				
<b>ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>				
<b>עסקאות משותפות</b>				
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 אנרג'י פי.אי בע"מ

**באור 5 - מכשירים פיננסיים**

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2024		2024	2025	2024	2025
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	אלפי ש"ח	ערך בספרים	אלפי ש"ח
23,113	23,139	22,909	6,482	22,808	6,525
506,386	493,883	382,676	471,719	376,114	463,597
540,621	541,258	570,241	409,912	569,384	410,398

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 בספטמבר 2025, 30 בספטמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2024 לחברה השקעה בניירות ערך סחירים (בעיקר קרנות אג"ח) בשווי של כ- 10, כ- 5 מיליוני ש"ח 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).

**(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(ג') (4) 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 בספטמבר 2025, כללו פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב) בעניין זה. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.
3. ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 50 מיליוני ש"ח (כ- 18.6892 אגורות למניה). ביום 9 באפריל 2025 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)**

4. ביום 25 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה, כך שיעמוד על 300 מיליוני ש"ח המחולקים ל - 300 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, וכן תיקון תקנון החברה בהתאם.
5. ביום 21 במרץ, 2025 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי 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.
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 והחזיקה במסגרת זו השקעה בחברת פרייס.
- 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.

## באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ג) (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ לפריים, בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ביום 8 ביולי 2025, 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 103כ 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 (ויחס 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 של מניות להב אנרגיה ירוקה שבוצעה עבור פריים על ידי מעריך שווי חיצוני.

ג. במסגרת העסקה כאמור, רכשה פריים את מניות להב אנרגיה ירוקה בלבד (לאחר השלמת השינוי המבני כמתואר בסעיף 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 באופן הבא:

- הסכם ראשון מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-60 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים המתקבלים מחברת הפרויקט בפורטוגל, כאשר תקבולים אלה מיועדים לפירעון על חשבון יתרת ההלוואות בלבד. הריבית על ההלוואה הינה בשיעור שנתי של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן; יתרת ההלוואה הנ"ל תיפרע בתשלומים רבעוניים בהתאם לסכומים שיתקבלו בפועל אצל החברה מחברת האחזקות הפורטוגלית, ללא מועד פקיעה מוגדר אלא עד לפירעון מלא של סכום ההלוואה הנ"ל. ההלוואה תובטח בין היתר, בשעבוד על מניות החברות בפורטוגל והזכויות הנלוות מהפרויקט.

- הסכם שני מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-25 מיליון ש"ח על ידי החברה, ומובטחת בערבות של פריים אנרגי. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן, ותוחזר בתשלומים חצי שנתיים בהתאם ללוח סילוקין מסוג שפיצר (קרן וריבית) על פני תקופה של 12 שנים עד ליום 1 ביולי 2037.

בנוסף העמידה להב תשתיות לפריים הלוואת גישור קצרת מועד בהיקף של 12.9 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%, שמועד פירעונה חל עד ליום 31 בדצמבר 2025 ומוצגת במסגרת הנכסים השוטפים.

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 ואשר מהוות תשלום מבוסס מניות לאותם עובדים המבשיל על פני תקופה של 3 שנים.

ו. במסגרת ההסכם ניתנה לפריים אופציה לרכישת חברת להב אירופה הנושאת תוספת מימוש בסך 95 מיליון ש"ח לתקופה של 4 שנים. להב אירופה יוזמת, מקימה ומחזיקה מתקנים סולאריים על גגות של מרכזים מסחריים ומרכזים לוגיסטיים בגרמניה. האופציה שניתנה לפריים טופלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן.

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

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

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)**

7. (המשך)

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. בעקבות השלמת העסקה איבדה החברה שליטה בלהב אנרגיה ולפי כך בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי לשנת 2025, הפסיקה החברה לאחד את הדוחות הכספיים של להב אנרגיה ירוקה והכירה ברווח מהעסקה האמורה בסך של כ- 74 מיליוני ש"ח לפני מס (בהתאם לשווין ההוגן של מניות פריים שהתקבלו במסגרת העסקה, בניכוי חשבון השקעה בלהב אנרגיה במועד העסקה), אשר נכלל בסעיף הכנסות אחרות. עם השלמת העסקה ממשיכה הקבוצה להחזיק בעקיפין בהשפעה מהותית בלהב אנרגיה ירוקה באמצעות החזקתה בפריים.

הרווח הנקי של להב אנרגיה שנכלל בדוח כספי מאוחד עד ליציאה מאיחוד מסתכם בכ- 9,193 אלפי ש"ח. להלן הנכסים והתחייבויות של חברת להב אנרגיה במועד איבוד השליטה:

**• השווי ההוגן של תמורת המכירה**

אלפי ש"ח	
110,712	שווי הוגן של מניות פריים שהתקבל (*)
(886)	בניכוי התאמה בגין אופציה לרכישת להב אירופה (**)
109,826	

**• נכסים והתחייבויות שנמכרו (100%):**

אלפי ש"ח	
7,176	<b>נכסים:</b>
15,958	מזומנים
4,153	מזומנים מוגבלים
5,866	לקוחות
50,601	חייבים ויתרות חובה
130,707	השקעות והלוואות לחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
21,351	רכוש קבוע, נטו
82,231	נכסי זכות שימוש
65	פרויקטים בתהליך
318,108	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>התחייבויות:</b>
(153,396)	משיכת יתר והלוואות מתאגידים בנקאיים, כולל חלויות שוטפות
(97,994)	הלוואות מבעלי מניות
(134)	ספקים
(7,101)	זכאים ויתרות זכות
(23,765)	התחייבות בגין חכירה
(603)	התחייבות מיסים נדחים
(282,993)	
35,115	סך הכל נכסים שנמכרו, נטו
74,711	<b>• רווח ממימוש חברה מאוחדת</b>

(\*) שווי הוגן נקבע לפי שווי מניות בבורסה ביום העסקה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. (המשך)

(\*\*) פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן בגין האופציה לרכישת להב אירופה:

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הענקה נאמד בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

שווי נכס הבסיס (במועד ההענקה)	8,905 אלפי ש"ח
מחיר מימוש	95,000 אלפי ש"ח
תנודתיות צפויה	72%
משך החיים הצפוי	4 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.87%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

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 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 בפרוייקט תפרח המחזיקים ב- 50% ממניות השותף המוגבל בשותפות הסכם למכירת כל זכויותיהם ואחזקותיהם, הישירות והעקיפות בפרוייקט בתמורה לסך של כ - 9.6 מיליוני ש"ח ובתוספת תמורה מותנית של כ - 1.2 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 השותפות 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, 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, 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, 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.

בגין הירידה בשיעור ההחזקה רשמה החברה הפסד בסך של כ- 787 אלפי ש"ח, הנכלל בסעיף הוצאות אחרות.

12. ביום 12 באוגוסט 2025, 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, החזר הקרן השנתי עומד על 2.5% (ויתרת סכום הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומנה 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 31 באוגוסט 2025, השלימו Greenore (50%) ו- Sloane (50%), רכישת 80% מהון המניות בחברה גרמנית המחזיקה ב- 2 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (על פי הסכם שנחתם ביום 18 ביולי 2025) לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 60% מכלל המניות בחברה.

הנכסים ממוקמים ב- 2 ערים שונות בגרמניה Borken, ו- Alternkunstadt, 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 מומנה 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, החזר הקרן השנתי עומד על 2.5% (ויתרת סכום הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומנה על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ- 1.71 מיליוני אירו.

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

## באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

14. ביום 26 בספטמבר 2025, חתמו Greenore (50%) ו- Sloane (50%), על הסכם מחייב לרכישת 2 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים ממוקמים ב- 2 ערים שונות בגרמניה Kerken, ו- Oberndorf והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 36.2 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 11.4 דונם.

עלות הרכישה של הנכסים הינה כ- 2,459 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה המוערכות כ- 263 אלפי אירו.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 950 אלפי אירו, לתקופה של 25 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.3%. לתקופה של 3 שנים, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים, החזר הקרן השנתי עומד על 2% (ויתרת סכום הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 1,329 אלפי אירו.

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

למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה עסקת רכישת הנכס ב- Kerken וטרם הושלמה רכישת הנכס ב- Oberndorf.

15. ביום 5 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חתמו Greenore (50%) ו- Sloane (50%), על הסכם מחייב לרכישת 2 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים ממוקמים ב- 2 ערים שונות בגרמניה Bon, ו- Werl והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 36.2 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 11.4 דונם.

עלות הרכישה של הנכסים הינה כ- 3,600 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה המוערכות בכ- 360 אלפי אירו.

הרכישה תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 2,970 אלפי אירו.

למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה עסקת רכישת הנכס ב- Werl וטרם הושלמה רכישת הנכס ב- Bon.

16. ביום 5 באוקטובר, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, התקבל אישור בית המשפט המחוזי להצעת מפעל 1965 (1987) בע"מ, חברה פרטית בה מחזיקה החברה כ- 65% מהון המניות המונפק ("מפעל") לרכישת נכסי שותפות סיתהל - חגל (טליה) ובכלל זה לרכישת מלוא הזכויות לפי הסכם ההרשאה להפעלת מטמנת חגל.

נכסי השותפות, מטמנת חגל

השותפות הינה המפעילה של מטמנת הפסולת 'חגל' בשטח של כ- 364 דונם הנמצאת במועצה האזורית עמק הירדן, המשמשת להטמנת פסולת מעורבת וכן להפקת ביוגז לייצור חשמל וזאת מכוח הסכם הרשאה מול רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") מיום 25 במרץ 2025 להפעלת המטמנה אשר תוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2028, או מיצוי נפח ההטמנה כפי שהוגדר במסגרתו, לפי המוקדם.

כמו כן, השותפות מחזיקה ב- 50% מזכויות הבעלות בחגל-טליה אנרגיה, שותפות כללית, באמצעותה מתבצעת פעילות של ייצור חשמל מביוגז המופק במטמנה, בהיקפים שנכון למועד זה אינם מוערכים כמהותיים.

בנוסף להסכם ההרשאה והרישיונות וההיתרים להפעלת המטמנה, נכסי השותפות כוללים נכסים וזכויות נוספות המשמשים להפעלת המטמנה, ובכלל זה ציוד הנדסי, הסכמי ספקים והסכמי לקוחות.

## באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

16. (המשך)

מבנה העסקה נשוא ההצעה

על פי ההצעה והסכם הרכישה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במועד הסגירה מפתת תרכוש מהשותפות 100% מנכסיה הכוללים כאמור 100% מהזכויות בהסכם ההרשאה, וזאת בתמורה לסך של 78.5 מיליון ש"ח (בצירוף הפרשי הצמדה, ככל שיחולו, לפי המנגנון שנקבע בהסכם הרכישה) שישולמו במועד הסגירה וזאת מתוך מקורותיה העצמיים של מפתת, כאשר בכונתה ליטול לצורך כך אשראי בנקאי ארוך מועד בהיקף של כ- 70% מסכום התמורה במועד הסגירה. יצוין כי סכום התמורה במועד ההשלמה כפוף להתאמות מחיר על בסיס מנגנונים שנקבעו בהסכם הרכישה (בין היתר התחשבות בגין יתרות המזומן, העודפים ויתרות חייבים ולקוחות שלאחר המועד הקובע להתחשבות כאמור, כפי שנקבע בהסכם הרכישה). יובהר כי במסגרת הסכם הרכישה, לא נכלל חלקה של המוכרת (49.99% מהזכויות) באפשרות ההרחבה העתידית ו/או ההרשאה במסגרתו, ככל שיתקבלו, אשר יישארו בבעלות המוכרת.

במסגרת הסכם הרכישה התחייבה מפתת כי לאחר מועד הסגירה והשלמת העסקה, תפעל באופן סביר ומקובל לשם השגת הסכם הרשאה נוסף להרחבת שטח המטמנה והגדלת נפח ההטמנה וזאת בגין התקופה שתחל לא יאוחר מתום תקופת ההרשאה תחת הסכם ההרשאה הקיים (לרבות הארכותיו, אם וככל ויורדך ההסכם כאמור) ובשטח המצוי בסמיכות לאתר המטמנה הקיים ואשר אינו נכלל במסגרת הסכם ההרשאה הקיים ("אפשרות ההרחבה העתידית"). למיטב ידיעתה של מפתת על בסיס המידע שנמסר במסגרת ההליך התחרותי, אפשרות ההרחבה העתידית תהיה כפופה, בין היתר, לקבלת אישורי רשויות מוסמכות, ובכלל זה אישור רמ"י, כאשר נכון למועד זה אין כל וודאות לגבי אפשרות ההרחבה העתידית כאמור, ובכלל זה לעניין תנאיה, מאפייניה, היקפה ו/או עצם היתכנותה.

הסכם הרכישה כולל הוראות נוספות, בין היתר, בהתייחס לנושאים הבאים: (1) ניהול פעילות השותפות עד למועד הסגירה והשלמת העסקה; (2) יתרות הלוואות שהועמדו לשותפות על ידי בנקים למימון פעילותה; (3) התחייבות לשיקום האתר עם תום ההטמנה; ו- (4) ככל ותמושש ותושלם אפשרות ההרחבה העתידית בפועל, ניהול האחזקות המשותפות בזכויות באפשרות ההרחבה העתידית לאחר השלמתה, ואופצית מכר מוקנית למוכרת, בתנאים כפי שהוגדרו, למכירת זכויותיה בקשר עם אפשרות ההרחבה העתידית לאחר השלמתה, למפתת.

תנאים מתלים, מועד הסגירה

השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים וזאת לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד אישור בית המשפט, אלא אם הוארך על ידי מי מהצדדים ב- 3 חודשים נוספים, כאשר לנאמן סמכות להאריך תקופה זו ב- 3 חודשים נוספים (קרי, תקופה מקסימלית של 12 חודשים בסך הכל):

1. אישור בית המשפט להתקשרות בהסכם הרכישה ("אישור בית המשפט"), אישור כאמור התקבל ביום 5 באוקטובר 2025.
2. קבלת אישור רמ"י להעברת זכויות תהל מכוח הסכם ההרשאה למפתת;
3. אישור הממונה על התחרות.

מועד השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה יחול 10 ימים ממועד התקיימות מלוא התנאים המתלים.

17. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 הושלמה חקיקה מחייבת בגרמניה בדבר הפחתת שיעור מס החברות החל משנת 2028 בהליך מדורג. הפחתת מס החברות תהא מדורגת, בשיעור של כ- 1% מדי שנה וזאת החל משנת 2028 ועד לשנת 2032, עד לשיעור של 10.55% (בהשוואה ל- 15.825% נכון למועד דוח זה, כולל מס סולידריות). בעקבות הפחתת מס החברות רשמה הקבוצה רווח חד פעמי בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 וזאת בגין עדכון התחייבויות מיסים נדחים, כאשר כ- 4 מיליוני ש"ח הוצג בסעיף הטבת מס וכ- 25 מיליוני ש"ח הוצג בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

**להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ**

**מידע כספי נפרד ביניים**

**(בלתי מבוקר)**

**ליום 30 בספטמבר 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 ומיידים), התש"ל - 1970.**

#### מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 471 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח וכ- 2 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

#### פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
25 בנובמבר, 2025

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

**נכסים שוטפים**

337,691	172,221	<b>173,552</b>
7,167	5,030	<b>10,068</b>
1,357	1,399	<b>1,575</b>
<b>346,215</b>	<b>178,650</b>	<b>185,195</b>

מזומנים ושווי מזומנים  
ניירות ערך סחירים  
חייבים ויתרות חובה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

626	619	<b>6,847</b>
1,429	1,407	<b>1,503</b>
1,582,212	1,621,649	<b>1,819,004</b>
4,359	4,442	<b>4,260</b>
909	943	<b>830</b>
88	84	<b>99</b>

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	1,629,144	<b>1,832,543</b>
<b>1,935,838</b>	<b>1,807,794</b>	<b>2,017,738</b>

**סה"כ נכסים**

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
22,164	22,175	22,494		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,168	46,253	46,586		חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,177	6,137	6,595		זכאים ויתרות זכות
252	249	268		התחייבויות בגין חכירה
<b>91,761</b>	<b>74,814</b>	<b>75,943</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
452,485	349,320	419,522		אגרות חוב
188,397	194,028	174,329		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,490	4,559	4,421		התחייבויות בגין חכירה
<b>645,372</b>	<b>547,907</b>	<b>598,272</b>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>737,133</b>	<b>622,721</b>	<b>674,215</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
				<b>הון</b>
283,782	272,239	286,363		הון מניות
304,634	277,562	306,916		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(35,832)	48,374	(20,420)		קרן תרגום של פעילות חוץ
646,121	586,898	770,664		יתרת רווח
<b>1,198,705</b>	<b>1,185,073</b>	<b>1,343,523</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>1,935,838</b>	<b>1,807,794</b>	<b>2,017,738</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים		הלל (איליק) רוז'נסקי מנכ"ל		אבי לוי יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 25 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
(15,831)	(4,173)	(3,412)	(11,272)	(10,336)	הוצאות הנהלה וכלליות
(400)	-	4,207	-	4,207	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(16,231)	(4,173)	795	(11,272)	(6,129)	רווח (הפסד) תפעולי
40,350	10,715	11,079	29,613	34,712	הכנסות מימון
(41,891)	(14,890)	(15,160)	(34,578)	(39,098)	הוצאות מימון
(1,541)	(4,175)	(4,081)	(4,965)	(4,386)	הוצאות מימון, נטו
(17,772)	(8,348)	(3,286)	(16,237)	(10,515)	הפסד לאחר מימון
173,761	38,463	122,221	112,953	185,037	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
155,989	30,115	118,935	96,716	174,522	רווח לפני מיסים על הכנסה
(29)	16	4	21	11	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
155,960	30,131	118,939	96,737	174,533	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד:
(53,257)	29,606	(23,909)	31,897	14,122	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
102,703	59,737	95,030	128,634	188,655	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 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

155,960	30,131	<b>118,939</b>	96,737	<b>174,533</b>
(173,761)	(38,463)	<b>(122,221)</b>	(112,953)	<b>(185,037)</b>
20,292	490	-	490	-
553	-	<b>(4,207)</b>	-	<b>(4,207)</b>
209	23	-	209	-
29	(16)	<b>(4)</b>	(21)	<b>(11)</b>
(20,012)	(4,519)	<b>(5,846)</b>	(17,722)	<b>(14,142)</b>
440	118	<b>112</b>	327	<b>331</b>
<b>(172,250)</b>	<b>(42,367)</b>	<b>(132,166)</b>	<b>(129,670)</b>	<b>(203,066)</b>

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

מיסים ששולמו במזומן

(8)	(8)	-	(8)	-
(232)	117	<b>(24)</b>	(177)	<b>(194)</b>
(242)	454	<b>187</b>	(575)	<b>(2,162)</b>

שינוי בחייבים ויתרות חובה שינוי בזכאים ויתרות זכות

(474)	571	<b>163</b>	(752)	<b>(2,356)</b>
<b>(16,772)</b>	<b>(11,673)</b>	<b>(13,064)</b>	<b>(33,693)</b>	<b>(30,889)</b>

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים השקעה בניירות ערך סחירים השקעה ברכוש קבוע

(10)	(10)	-	(10)	-
(90,805)	(31,547)	<b>(4,667)</b>	(74,363)	<b>(32,858)</b>
58,500	24,733	<b>1,196</b>	39,056	<b>24,942</b>
-	-	<b>194</b>	-	<b>(6,030)</b>
(7,000)	(5,000)	-	(5,000)	<b>(2,000)</b>
(18)	(14)	<b>(5)</b>	(18)	<b>(17)</b>
<b>(39,333)</b>	<b>(11,838)</b>	<b>(3,282)</b>	<b>(40,335)</b>	<b>(15,963)</b>

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
233,700	-	-	119,633	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
53,320	13,818	4,677	13,818	5,730	תקבולים מימוש כתבי אופציה
(40,000)	-	-	(40,000)	-	ביטול תקבולים על חשבון מניות
(37,996)	-	-	(37,996)	(49,990)	חלוקת דיבידנד
(17,674)	(15,114)	-	(17,674)	-	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
(415)	(108)	(32)	(305)	(338)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(16,201)	-	(19,843)	(16,201)	(55,474)	פרעון אגרות חוב
(387)	(246)	-	(386)	-	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
220,000	-	-	220,000	-	השווי המאזני
(163,710)	(5,544)	(5,624)	(158,169)	(16,758)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>230,637</u>	<u>(7,194)</u>	<u>(20,822)</u>	<u>82,720</u>	<u>(116,830)</u>	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון</b>
174,532	(30,705)	(37,168)	8,692	(163,682)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(462)	14	(381)	(92)	(457)	<b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי</b>
<u>163,621</u>	<u>202,912</u>	<u>211,101</u>	<u>163,621</u>	<u>337,691</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>337,691</u>	<u>172,221</u>	<u>173,552</u>	<u>172,221</u>	<u>173,552</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
					<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים:</b>
<u>30,217</u>	<u>12,480</u>	<u>11,745</u>	<u>27,371</u>	<u>26,919</u>	ריבית ששולמה במזומן
<u>7,630</u>	<u>2,079</u>	<u>4,364</u>	<u>5,654</u>	<u>8,431</u>	ריבית שהתקבלה במזומן
					<b>נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן</b>
<u>307</u>	<u>-</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>136</u>	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 בספטמבר 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 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %	
	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
171,074	168,262	-	7%	הלוואות בש"ח:
46,390	43,566	292,809	7%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
				להב תשתיות בע"מ
97,998	110,370	104,353	7%-9%	הלוואות צמודות לאירו:
63,405	71,988	64,516	7%-12%	Greenore Holdings SARL
				Malone Holdings SARL
<u>378,867</u>	<u>394,186</u>	<u>461,678</u>		

## ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור אחזקה %	
	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
120,291	121,062	141,405	100%	Greenore Holdings SARL
121,828	128,650	138,446	100%	Malone Holdings SARL
23,686	32,911	-	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
(3,059)	-	65,260	100%	להב תשתיות בע"מ
<u>262,746</u>	<u>282,623</u>	<u>345,111</u>		

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
821,530	824,059	<b>900,123</b>	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
119,069	120,781	<b>112,092</b>	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>940,599</b>	<b>944,840</b>	<b>1,012,215</b>	

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

17 בנובמבר, 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 17 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

#### פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

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

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

			<u>נכסים שוטפים</u>
67	93	82	מזומנים ושווי מזומנים
945	1,086	904	לקוחות
50	82	86	חייבים ויתרות חובה
15	7	7	צד קשור
173	182	168	מלאי
<u>1,250</u>	<u>1,450</u>	<u>1,247</u>	

			<u>נכסים לא שוטפים</u>
78	26	47	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,174	1,200	1,175	נכסי זכות שימוש
45	50	15	השקעות והלוואות לחברות כלולות
28	25	28	נדל"ן להשקעה
416	404	483	רכוש קבוע, נטו
10	11	77	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
40	31	44	מסים נדחים
<u>1,791</u>	<u>1,747</u>	<u>1,869</u>	
<u>3,041</u>	<u>3,197</u>	<u>3,116</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש”ח	
373	472	315
473	504	455
176	180	189
354	333	386
1,376	1,489	1,345
1,066	1,082	1,065
56	63	126
7	7	7
14	15	11
1	1	1
1,144	1,168	1,210
216	216	216
220	220	220
40	57	82
4	4	4
39	41	37
519	538	559
2	2	2
521	540	561
3,041	3,197	3,116

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה”כ הון

17 נובמבר, 2025

עידן ארגמן  
סמנכ”ל כספים

יורם איל  
מנכ”ל

אבי לוי  
י”ר  
הדריקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	מליוני ש"ח				
5,215	1,382	1,260	4,056	3,615	הכנסות ממכירות
4,417	1,163	1,025	3,448	2,972	עלות המכירות
798	219	235	608	643	רווח גולמי
589	152	164	440	474	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
85	22	23	65	69	הוצאות הנהלה וכלליות
16	-	(1)	(1)	2	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
140	45	47	102	102	רווח תפעולי
9	4	1	6	3	הכנסות מימון
69	17	18	54	58	הוצאות מימון
-	-	-	-	13	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
20	6	1	10	4	רווח לפני מסים על ההכנסה
60	26	29	44	56	מסים על ההכנסה
11	8	8	13	14	רווח מפעילות נמשכת
49	18	21	31	42	רווח מפעילויות מופסקות
15	-	-	-	-	רווח נקי
64	18	21	31	42	
					מיוחס ל:
64	18	21	31	42	בעלי מניות החברה
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	זכויות שאינן מקנות שליטה
64	18	21	31	42	

(\* 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-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום		ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
64	18	21	31	42
(2)	-	(2)	-	(2)
(2)	-	(2)	-	(2)
62	18	19	31	40
62	18	19	31	40
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
62	18	19	31	40

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי  
מזומנים

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		קרתות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			מבוסס מניות	תשלום				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
216	220	40	4	39	519	2	521	
-	-	42	-	(2)	40	-	40	
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)	
216	220	82	4	37	559	2	561	

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)  
רווח כולל  
עלות תשלום מבוסס מניות  
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		קרתות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			מבוסס מניות	תשלום				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
216	220	26	3	41	506	2	508	
-	-	31	-	-	31	-	31	
-	-	-	1	-	1	-	1	
216	220	57	4	41	538	2	540	

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)  
רווח כולל  
עלות תשלום מבוסס מניות  
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון		
								בלתי מבוקר	מליוני ש"ח
216	220	61	4	39	540	2	542	יתרה ליום 1 ביולי, 2025	
-	-	21	-	(2)	19	-	19	רווח כולל	
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)	עלות תשלום מבוסס מניות	
216	220	82	4	37	559	2	561	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	39	4	41	520	2	522	יתרה ליום 1 ביולי, 2024	
-	-	18	-	-	18	-	18	רווח כולל	
-	-	-	(*)	-	(*)	-	(*)	עלות תשלום מבוסס מניות	
216	220	57	4	41	538	2	540	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024	

(\* 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 ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
64	18	21	31	42
425	66	125	227	303
489	84	146	258	345
(58)	(13)	(14)	(40)	(95)
4	2	2	4	4
-	-	-	-	1
(15)	(2)	-	(11)	-
1	(*)	-	1	1
(3)	-	(*)	(3)	(*)
8	3	1	5	3
(63)	(10)	(19)	(44)	(94)
(50)	-	-	-	-
(244)	(58)	(65)	(170)	(197)
-	-	100	-	100
(26)	(5)	(6)	(19)	(18)
(34)	(7)	-	(26)	(16)
(81)	17	(136)	18	(105)
(435)	(53)	(107)	(197)	(236)
(9)	21	20	17	15
76	72	62	76	67
67	93	82	93	82

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  
מקדמות בגין רכישת זכויות בתחנה  
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  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
ריבית ששולמה  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\* 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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר מליוני ש"ח				
מבוקר					(א) <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
285	70	75	210	227	פחת והפחתות
60	13	17	48	55	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
-	-	(1)	-	(1)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
20	6	1	10	4	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
-	-	-	-	(13)	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה
11	8	8	13	14	מסים על ההכנסה
367	97	100	282	286	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
57	(2)	(46)	(45)	43	ירידה (עלייה) בלקוחות
(8)	36	14	4	(15)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(7)	(14)	(37)	(16)	5	ירידה (עלייה) במלאי
(9)	(28)	68	26	(19)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
17	(18)	31	(3)	23	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
50	(26)	30	(34)	37	
					דיבידנד שהתקבל
(*)	-	-	(*)	-	מיסים ששולמו
(34)	(5)	(5)	(27)	(22)	מיסים שהתקבלו
42	-	-	6	2	
8	(5)	(5)	(21)	(20)	
425	66	125	227	303	

(\* 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		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				

<u>איחוד לראשונה של חברה כלולה</u> (ב)					
-	-	-	-	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		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				

<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u> (ג)					
14	8	6	8	6	רכישת נכסים קבועים באשראי
-	-	-	-	14	רכוש אחר (ראה ביאור 3.3)
124	15	34	94	133	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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. ליום 30 בספטמבר, 2025 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-98 מליוני ש"ח (ב-31 בדצמבר, 2024 - 126 מליוני ש"ח ו-39 מליוני 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", התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי לשיבושים בפעילות הכלכלית בישראל. למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.
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.
3. בחודש אוקטובר, 2025 מדינת ישראל חתמה על הסכם להפסקת המלחמה.

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 ג'11 2 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בנוגע להשקעת החברה בחברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ (להלן –"ברגר קינג"), ליום אישור הדוחות הכספיים, 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 בביאור ג' 23 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 34 לחוק המכר, תשכ"ח 1968. בימים אלה פועלים לרישום הזכויות במקרקעין על שם החברה.
- ג. בהמשך לאמור בביאור ג' 29 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 25 בספטמבר 2025, הודיעה החברה על ביטול בקשה להתיר פרסומו של תשקיף אשר הוגשה לרשות ביום 31 במרץ 2025.
- ד. בחודש מאי, 2025 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת חלקו בזכויות החכירה במקרקעין ובתחנת הדלק, ליום אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמה העסקה במלואה.
- ה. ביום 30 בספטמבר, 2025 החברה החליפה אשראי זמן קצר באשראי זמן ארוך באמצעות לקיחת הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח לחמש שנים, פרעון קרן וריבית רבעוניים.
- ו. לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בנובמבר, חתמה החברה יחד עם חברה אחות, על הסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה פרטית שבבעלותה תחנת דלק, בחלקים שווים, בכפוף לתנאים המתלים שנקבעו בהסכם.
- ז. לאחר תאריך המאזן, אישרה החברה את מימוש האופציה להגדלת שיעור החזקותיה בחברה כלולה, המוצגת בשווי מאזני בדוחותיה הכספיים, מ-30% ל 40.5% בתמורה לסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.
- ח. לאחר תאריך המאזן החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח.

באור 4: - התחייבויות תלויות

- א. כאמור בבאור ג'23 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך תקופת שבין מעוד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.