



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026



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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה). 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 2025 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2026 ("הדוח התקופתי") (מס' אסמכתא 2026-01-025597).

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: גרמניה וישראל ("קבוצת הנדל"ן"). נכון למועד הדוח (31.3.2026), לקבוצת הנדל"ן החזקות ב- 129 נכסי נדל"ן להשקעה, בעיקר מרכזים ונכסים מסחריים המשרתים צרכי קהילה, המצויים ברחבי גרמניה, המוחזקים באמצעות תאגידים (חברות או שותפויות) מקומיים וייעודיים להחזקה בנכסים (כאשר יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, עומד מספר הנכסים על 130). 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 בגרמניה ובמערב אירופה. פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל מתבצעת בעיקר באמצעות חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל מיום 16 ביולי 2025, 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.

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 מתבצעת באמצעות פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("פריים"). נכון למועד פרסום דוח זה, החברה, באמצעות להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה



בבעלות מלאה של החברה ("להב תשתיות") מחזיקה בכ- 39.2% 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 בתאגידים בשליטתה ("קבוצת האנרגיה").

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

1.1.3 תחום הטיפול בפסולת



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 (שהיתה 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, כמפורט בסעיף 1.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

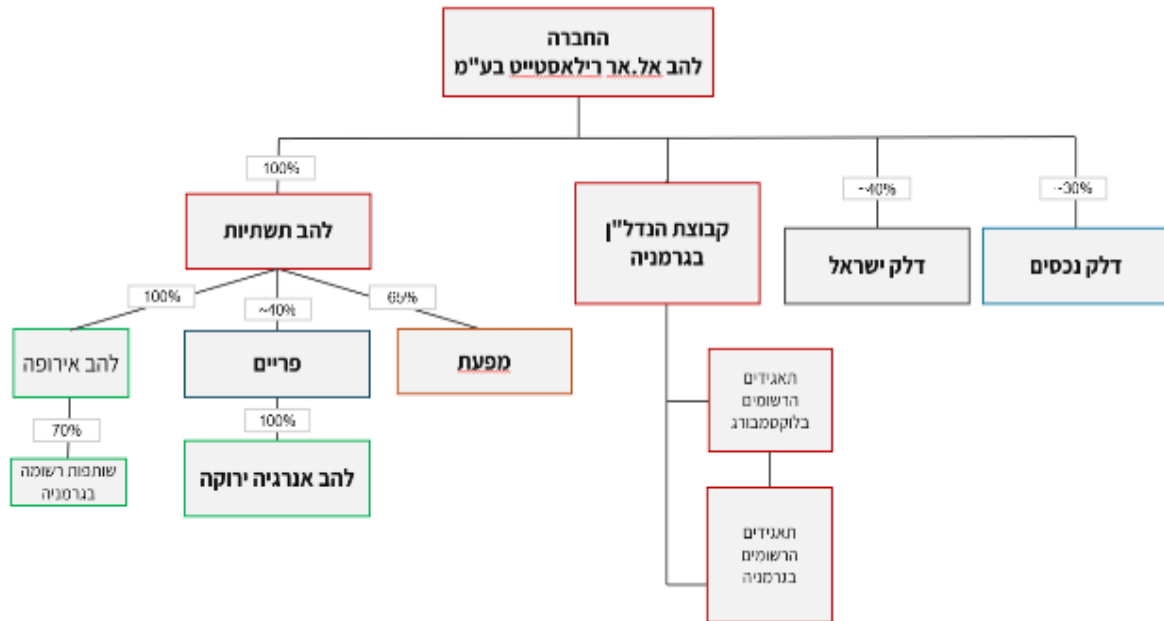
לפרטים נוספים אודות תחום איסוף האשפה, ראו חלק שישי (סעיף 7) לפרק א' לדוח התקופתי.

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 "ג'ו" (מנטה); 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 להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח:



- (1) התרשים הנ"ל אינו כולל פירוט החברות הבנות ו/או התאגידים המוחזקים על ידי כל אחת מהחברות הנ"ל. לפרטים אודות מבנה ההחזקות של כל אחת מחברות הבת של החברה כאמור, ובכלל זה קבוצת הנדל"ן בגרמניה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' בדוח התקופתי.
- (2) שיעור החזקה של החברה בנכסים (במישרין או בעקיפין) הינו בין 50% ל-100%, כאשר מרבית הנכסים מוחזקים (לרבות בשירשור) 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 צירוף מניות החברה למדד ת"א 90 ות"א 125

החל מיום 8 במאי 2026 נכללות מניות החברה במדד תל אביב 90 בבורסה, לאחר שצורפו למדד עם התקיימות התנאים לכך¹.

1.3.2 פעילות קבוצת הנדל"ן בגרמניה - עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים בגרמניה

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, קבוצת הנדל"ן מחזיקה בפורטפוליו נכסים בגרמניה המונה 129 ו-130 נכסים מסחריים (בהתאמה) המשרתים צרכי קהילה ("נכסי הקבוצה בגרמניה").

¹ ראו הודעת הבורסה מיום 6.5.2026: <https://maya.tase.co.il/he/reports/1739642>

להלן פירוט בדבר העסקאות שהשלימה קבוצת הנדל"ן במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 ועד למועד פרסום הדו"ח:

א. ביום 2.1.2026 הושלמה עסקה לרכישת נכס מסחרי בעיר Oberndorf בגרמניה, בשטח של כ-1,350 מ"ר, על ידי חברת בת זרה בה מחזיקה החברה ב-75% מזכויות הבעלות (בסעיף זה: "**חברת הבת**"). הנכס הנ"ל נרכש בתמורה לסך כולל של כ-1.3 מיליון אירו, מתוכם כ-438,000 אירו מומנו באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הבת (חלקה של החברה כ-328 אלפי אירו) והיתרה באמצעות הלוואה מבנק מקומי.

ב. ביום 12.3.2026 הושלמה עסקה לרכישת נכס נדל"ן מניב בעיר Bon, בשטח של כ-5,155 מ"ר, על ידי חברת בת זרה, בה מחזיקה החברה ב-75% מזכויות הבעלות (בסעיף זה: "**חברת הבת**"). הנכס הנ"ל נרכש בתמורה לסך כולל של כ-2.3 מיליון אירו. רכישת הנכס מהווה חלק מהשלמת שתי עסקאות לרכישת ארבעה נכסים בסה"כ. רכישת הנכס מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לחברות הבת הזרות, כאשר חברות הבת הזרות פועלות לקבל מימון בנקאי מלא עבור רכישת ארבעת הנכסים. בהתאם לתוכניות חברות הבת הזרות, ההלוואות הבנקאיות תשמשנה להשבחת אחד הנכסים ולפירעון מלוא הלוואות הבעלים.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 4.31.ט. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 2.4.2026, לאחר תאריך הדוח, השלימה חברת בת זרה, בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הבת**"), עסקה לרכישת 2 נכסי נדל"ן מניבים בערים Nienburg ו-Wittingen בגרמניה, המושכרים לרשת הקמעונאית Jawoll, בשטח כולל של כ-7,290 מ"ר (בסעיף זה: "**חברת הנכסים**" או "**הנכסים**"). הנכסים נרכשו בתמורה לסך כולל של כ-5 מיליון אירו. לצורך תשלום סכום התמורה, העמידה החברה הלוואות בעלים לחברת הבת במלוא סכום זה.

ד. ביום 7.5.2026, לאחר תאריך הדוח, הושלמה עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר גורליץ בגרמניה. הנכס, מרכז קניות שכונתי המושכר לרשת הסופרמרקטים ALDI, נמכר בתמורה לכ-1.84 מיליון אירו, לאחר שנרכש ביוני 2020 בסכום של כ-1.12 מיליון אירו.

ה. 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.

1.3.3 **חתימת הסכם להקמה ורכישת מתקנים פוטו-וולטאיים בגרמניה**

ביום 13.3.2026 התקשרה שותפות גרמנית, המוחזקת בשיעור של 70% על ידי להב אנרגיה אירופה בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה, בעקיפין, של החברה) (בסעיף זה: "**השותפות**"), בהסכם מסגרת מחייב והסכמים נלווים לו עם חברה גרמנית בבעלות Edeka Group המחזיקה ומפעילה רשת סופרמרקטים בגרמניה תחת מותגים שונים ("**קבוצת Edeka**"), להקמה ורכישה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות של 92 סופרמרקטים בבעלות קבוצת Edeka ולמכירת מלוא החשמל המיוצר במתקנים לקבוצת Edeka. בין הצדדים הסכמות בקשר לעסקה נוספת להקמת מתקנים נוספים בעתיד, ועל כן העסקה הנ"ל מהווה שלב ראשון טרם התקשרות פוטנציאלית נוספת.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 16.3.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-022801).

יובהר כי המידע שלעיל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ובכלל זה הערכות החברה בקשר להשלמת העסקה, היקפה, גובה ההשקעה, התשואות החזויות, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה והשותפות נכון למועד הדיווח ועל מידע שנמסר להן. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה ומתואר על-ידי החברה כאמור, לרבות בשל תנאים ו/או דרישות של צדדים שלישיים וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

1.3.4 **פעילות פריים - שינויים ואירועים מהותיים בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת**

א. התקשרות במזכר הבנות לא מחייב לקבלת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 1.56 מיליארד ש"ח

ביום 14.1.2026 חתמה פריים על מסמך כוונות שאינו מחייב, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ, לקבלת מסגרות אשראי בהיקף של 1.56 מיליארד ש"ח למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 של פריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.11.5 בפרק א' בדוח התקופתי.

ב. הפעלה מסחרית של פרויקט "תפרח"

בהמשך לאמור בסעיפים 6.11.3 ו-11.5.6 לפרק א' בדוח התקופתי בדבר פרויקט סולארי משולב אגירה במושב תפרח שבדרום הארץ, אשר מוקם על ידי פריים, ביום 20.4.2026, לאחר תאריך הדוח, התקבל אישור חברת החשמל לישראל בע"מ להפעלה מסחרית של שלב א' בפרויקט, וכי החל ממועד זה הפרויקט פועל בהפעלה מסחרית.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 20.1.2025, 27.4.2025 ו-23.4.2026 (אסמכתאות מס': 2025-01-005384, 2025-01-029367 ו-2026-01-037333, בהתאמה), וסעיף 6.11.3 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

ג. חתימת מזכרי הבנות בין פריים לדלק נכסים ובין פריים לדלק ישראל להקמת מתקני אגירה במתחמי תדלוק

כאמור בסעיף 6.15.10 בפרק א' בדוח התקופתי, ביום 3.2.2026 חתמה פריים על מזכר הבנות לא מחייב עם דלק נכסים לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט להקמת מתקני אגירת אנרגיה במתחמי תחנות דלק ומתחמים מסחריים שבבעלות דלק נכסים (בסעיף זה: "מזכר ההבנות עם דלק נכסים").

בהמשך ובנוסף למזכר ההבנות עם דלק נכסים, ביום 15.4.2026 חתמה פריים על מזכר הבנות לא מחייב עם דלק ישראל, לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט להקמת מתקני אנרגיה במתחמי תחנות דלק ומתחמים אחרים שבהם לדלק ישראל יש זכויות שימוש (בסעיף זה: "מזכר ההבנות עם דלק ישראל").

במסגרת מזכרי ההבנות עם דלק נכסים ועם דלק ישראל נקבעו, בין היתר, תקופות של 6 חודשים ושל 12 חודשים, בהתאמה, שבמהלכה תוענק לפריים בלעדיות לצורך קידום משא ומתן והתקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב מול כל אחת מבין דלק נכסים ומול דלק ישראל לפי העניין. במהלכה של תקופת הבלעדיות תפעל פריים, על חשבונה, לביצוע בדיקות היתכנות ראשוניות ביחס לכל אחד מהמתחמים הרלוונטיים (הן של דלק נכסים והן של דלק ישראל כאמור). יובהר כי ביצוע כל אחת מבין העסקאות הנבחנות הנ"ל (אם וככל שתבוצענה) כפוף לחתימתו של הסכם מפורט בין פריים ובין כל אחת מבין דלק נכסים ודלק ישראל והתקיימות של התנאים המתלים שיפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, והשלמת בדיקות היתכנות לגבי כל מתחם תחנת תדלוק בנפרד.

לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות עם דלק נכסים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 4.2.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-012282).

לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות עם דלק ישראל ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 16.4.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-035252).

ד. התקשרות פריים בהסכם מסגרת מחייב לרכישת מערכות אגירת אנרגיה (BESS) בהיקף של עד 2 ג'יגה וואט שעה בעלות של עד 200 מיליון דולר

ביום 16.03.2026 התקשרה פריים עם חברת Xiamen Hithium Energy Storage Technology Co., Ltd בהסכם מסגרת מחייב לרכישת מערכות אגירת אנרגיה (BESS) בהיקף של עד 2 ג'יגה וואט שעה בעלות של עד 200 מיליון דולר (בסעיף זה: "הסכם הרכישה").

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה מיום 17.3.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-023324) וסעיף 6.15.9 לדוח התקופתי.

ה. הצעה פרטית מהותית של מניות פריים למגדל אחזקות ביטוח והפינוסים בע"מ

ביום 20.4.2026 אישר דירקטוריון פריים גיוס הון בהיקף כספי של כ- 80 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית למגדל אחזקות ביטוח ופינוסים בע"מ (וגופים מקבוצתה), של 2,150,000 מניות רגילות ללא ע.נ כ"א של פריים, המהוות כ- 5.33% מהון המניות של פריים לאחר ההקצאה ובמחיר של 3.17 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 23.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037314).

ו. ביום 12.3.2026 פריים השלימה את רכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט (DC) ובתמורה לכ- 26 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.7 בפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווחים מיידים מימים 10.2.2026 ו- 12.3.2026 (מספרי אסמכתא: 2026-01-013794 ו-2026-01-022359 בהתאמה).

ז. ביום 19.2.2026 פריים הודיעה על תוצאות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), במסגרתה הנפיקה פריים 347,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד) של פריים, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.32% ובתמורה מיידית של כ- 347 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.5 פעילות דלק ישראל - שינויים ואירועים מהותיים בתחום משק הדלק בישראל

א. משא ומתן לרכישת מלוא מניות הוט מובייל

כאמור בסעיף 1.3.5 לדוח התקופתי, ביום 18.1.2026 הגישה דלק ישראל הצעה לרכישת מלוא מניות הוט מובייל בע"מ ("הוט מובייל"), בסכום המשקף שווי להוט מובייל של כ-1.8 מיליארד ש"ח הכפוף להתאמות ("ההצעה"). ביום 19.1.2026 עדכנה החברה כי בהמשך להגשת ההצעה ולאחר משא ומתן שהתקיים בין דלק ישראל לבין הוט מערכות תקשורת בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת") במהלכן עודכנה ההצעה כך שתמורת הרכישה תשקף שווי להוט מובייל של כ-1.88 מיליארד ש"ח, הכפוף להתאמות, הודיעה המוכרת לדלק ישראל שהצעתה התקבלה. ביום 19.1.2026 התקשרו דלק ישראל והמוכרת במזכר הבנות לא מחייב בקשר עם ביצוע העסקה, במסגרתו ניתנה לדלק ישראל תקופת בלעדיות של 60 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות לצורך השלמת בדיקות נאותות, מיצוי משא ומתן בין הצדדים ביחס לתנאי ההתקשרות וכן חתימתו של הסכם מפורט לרכישת מלוא מניות הוט מובייל, לרבות יחד עם שותפים (כאמור להלן).

כפי שדיווחה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה, הצדדים הסכימו מעת לעת על הארכת תוקפו של מזכר ההבנות עד ליום 31.5.2026 לצורך המשך המשא ומתן וגיבושו של הסכם מחייב.

נכון למועד דוח זה, דלק ישראל מקדמת את המשא ומתן כאמור בשיתוף עם גורמים נוספים, כאשר מבנה הקבוצה הרוכשת המתהווה לרכישת מלוא מניות הוט מובייל, הינו דלק ישראל (בשיעור של 40%), לאומי פרטנרס בע"מ (בשיעור של 20%) וקיסטון אינפרא בע"מ (בשיעור של 40%). כאמור, המשא ומתן לרכישת המניות הוט מובייל, לרבות בקשר עם הרכב הקבוצה הרוכשת, מצוי בשלבי גיבוש מתקדמים, וזאת חלף מתווה הרכישה האפשרי כפי שתואר בדיווח מידי של החברה מיום 26.3.2026 (אסמכתא 027569-01-2026).

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה מימים 19.1.2026 (אסמכתאות מס': 007435-01-2026 ו- 2026-01-007818), 26.3.2026 (אסמכתא מס': 027569-01-2026), 16.4.2026 (אסמכתא מס': 035240-01-2026) ו- 27.4.2026 (אסמכתא מס' 038480-01-2026), וכן חלק שביעי (סעיף 8) לפרק א' לדוח התקופתי.

ב. התקשרות במזכר הבנות להשקעה בדלק ישראל

כאמור בסעיף 1.3.7 לדוח התקופתי, ביום 11.2.2026 דלק ישראל, לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס"), החברה וב.ג.מ בע"מ, שהינן יחד בעלות השליטה בדלק ישראל, במסמך עקרונות לא מחייב להשקעה בדלק ישראל (בסעיף זה: "מסמך העקרונות"), לפיו לאומי פרטנרס תבצע, בכפוף להשלמת העסקה, השקעה במזומן בדלק ישראל בתמורה להקצאת מניות דלק ישראל ללאומי פרטנרס. בהתאם למסמך העקרונות ניתנה ללאומי פרטנרס תקופת בלעדיות בת 45 ימים, ממועד החתימה על מסמך העקרונות, לביצוע בדיקות נאותות ולניהול משא ומתן לגיבוש הסכמים מחייבים. על פי תנאי מסמך העקרונות, ההשקעה צפויה להתבצע לפי שווי חברה לדלק ישראל של 850 מיליון ש"ח (לפני הכסף) ו-1,063 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), כך שלאומי פרטנרס תשקיע סך של כ-213 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות רגילות בשיעור של 20% מהון המניות של דלק ישראל. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בתנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת האישורים הנחוצים על פי דין או הסכם מהותי והעדר שינוי מהותי לרעה. ביום 23.3.2026 הסכימו הצדדים להאריך את תוקפו של מסמך העקרונות עד ליום 30.4.2026. נכון למועד פרסום דוח זה, ממשיכים הצדדים בניהול המשא והמתן לקראת חתימת הסכם מחייב.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 12.2.2026 ו-23.3.2026 (אסמכתאות מס': 014469-01-2026 ו-025705-01-2026, בהתאמה), וכן חלק שביעי (סעיף 8) לפרק א' בדוח התקופתי.

יובהר כי המידע שלעיל (ס"ק א ו- ב) מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות והנחות של דלק ישראל נכון למועד הדוח ומותנה בהתקיימותם של גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, הבשלתו לכדי עסקה מחייבת, גיבוש תנאיה הסופיים וחתימה על הסכמים מפורטים הנדרשים להשלמת העסקה, וכן השלמת בדיקות נאותות לשיעור רצון הצדדים. לפיכך, המידע והתחזיות כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש בחלקם או באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.3.6 פעילות מפעל - שינויים ואירועים מהותיים בתחום הטיפול בפסולת

א. חתימה על מזכר הבנות לא מחייב להשקעה במפעל

ביום 26.1.2026 התקשרו מפעל, להב תשתיות ומזרחי טפחות אינווסט בע"מ ("אינווסט") במזכר הבנות לא מחייב להשקעה במפעל (בסעיף זה: "מזכר הבנות"), בו נקבעו עקרונות לעסקה אפשרית במסגרתה אינווסט תשקיע במזומן במפעל ותוקצינה לה מניות מפעל. בהתאם למזכר הבנות, ניתנה לאינווסט תקופת בלעדיות בת 75 ימי עסקים, החל ממועד החתימה על מזכר הבנות, לביצוע בדיקות נאותות ולניהול משא ומתן לגיבוש הסכמים מחייבים. מזכר הבנות משקף שווי למפעל של 560 מיליון ש"ח (לפני הכסף) ו-658.8 מיליון ש"ח (אחרי הכסף) כך שאינווסט תשקיע כ-98.8 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 15% מהון מניות מפעל, וכן נקבעה אופציה להשקעות נוספות עד לשיעור החזקה מצטבר של 20%, בתנאים שנקבעו במזכר הבנות. השלמת העסקה, ככל שתושלם, מותנית בין היתר בהשלמת בדיקות נאותות לשביעות רצון אינווסט, חתימה על הסכמים מחייבים וקבלת אישורים נדרשים על פי דין.

ביום 10.5.2026 הודיעו הצדדים על הארכת תוקפו של מזכר הבנות עד ליום 11.6.2026.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 5.2.2026 ו-10.5.2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-012818 ו-2026-01-043069, בהתאמה) וכן חלק שישי (סעיף 7) לפרק א' בדוח התקופתי.

יובהר כי האמור בסעיף זה, לרבות בקשר עם קידום המשא ומתן, חתימה על הסכמים מחייבים, השלמת העסקה, מועד השלמתה ותנאיה הסופיים (לרבות היקף ההשקעה, שיעורי ההחזקה ומימוש האופציה), מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות והנחות נכון למועד הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי העסקה תושלם או שתושלם במועד או בתנאים המתוארים לעיל, והם עשויים להשתנות או שלא להתממש, בין היתר כתוצאה מהתפתחויות במשא ומתן, ממצאי בדיקות הנאותות, התקיימות התנאים המתלים וקבלת האישורים הנדרשים.

ב. אישור הצעת מפעת לרכישת נכסי שותפות סיתהל - חגל (טליה)

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.5 בחלק השישי לפרק א' בדוח התקופתי, ביום 12.4.2026, לאחר תאריך הדוח, התקבלה הודעה מטעם הממונה על התחרות בדבר התנגדותה לעסקה. בהתחשב במגבלות הזמנים שנקבעו להשלמת העסקה ובנסיבות ההליך, פעלה מפעת מול הנאמן והגורמים הרלוונטיים לגיבוש הסדר אשר אושר ביום 19.5.2026 על ידי בית המשפט, ובמסגרתו הערבות הבנקאית אשר הפקידה מפעת במסגרת ההליך הושבה לה במלואה כנגד וויתור על טענותיה והקבוצה החלופית שהוכרזה בהליך התחרותי אושרה כזוכה בעסקה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 8.10.2025 ו-13.4.2026 (אסמכתאות מס': 2025-01-074226 ו-2026-01-033674, בהתאמה).

1.3.7 פדיון מלא של אג"ח (סדרה ב')

ביום 1.2.2026 בוצע פדיון מלא של אג"ח (סדרה ב') של החברה בהתאם לתנאיהן. לפרטים נוספים, ראו פרק ב' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 1.2.2026 (אסמכתא מס' 2026-01-011399).

1.3.8 המצב הביטחוני בישראל

בהמשך לאמור בסעיף 3.1 לפרק א' בדוח התקופתי, ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך, איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות צבאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון, ובכללן איחוד האמירויות וסעודיה. ביום 8 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש.

נכון למועד זה ולאור כך ששוררת אי ודאות ביחס למצב הביטחוני, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על הפעילות המשק בכללותו או על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, איתנותה הפיננסיות ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד צבורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים. לפרטים נוספים אודות השפעת המצב הביטחוני על תחומי פעילותה של החברה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' בדוח התקופתי.

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.

1.3.9 שינויים באינפלציה ובריבית

במרץ 2026 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית מעודכנת בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת סוף חודש אפריל ("התחזית המעודכנת").² בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להיות 2.2%, ואילו במהלך שנת 2027 שיעור האינפלציה צפוי להתמתן ל- 1.8%. התחזית המעודכנת צופה צמיחה של 3.8% בתוצר המקומי הגולמי בשנת 2026, עם האצה ל- 5.5% בשנת 2027. הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד על 5.3% מהתוצר בשנת 2026 ולרדת ל-4.4% בשנת 2027. חטיבת המחקר ציינה כי התחזית האמורה ממשיכה להיות מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, הן ביחס למשך הלחימה באיראן ובלבנון, והן ביחס לרמתן של הסיכונים הגיאופוליטיים בתום הלחימה. בנוסף, בינואר 2026 ובמאי 2026 החליט בנק ישראל להפחית את הריבית בשיעור של 0.25% (בכל אחד מהמועדים), כך שנכון למועד הדו"ח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 3.75% וריבית הפריים עומדת על 5.25%. בינואר 2026 הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל על Baa1, אך העלתה את תחזית הדירוג מ"שליילית" ל"יציבה", לאור ירידת הסיכון הביטחוני. 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.

1.3.10 חלוקת דיבידנד

ביום 22.3.2026, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.3.2026 ומיום 15.4.2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-025912, 2026-01-034992 בהתאמה).

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/30-3-26a/>

1.3.11 אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

ביום 6.4.2026, לאחר תאריך הדוח, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שעל סדר יומה: 1. אישור הגדלת ההון הרשום של החברה, כך שיעמוד על 400 מיליון ש"ח, ותיקון תקנון החברה בהתאם; 2. אישור הענקת מענק מיוחד בסך כולל של 60,471 ש"ח למר אחיעד לוי, קרוב של בעל השליטה בחברה, בגין השלמת עסקת מיזוג בין להב אנרגיה ירוקה לבין פריים; 3. אישור התקשרות החברה עם אחיעד, בהסכם שירותים, לפיו אחיעד יעניק שירותי ייעוץ וליווי בתחום מימון ושוקי הון, בתמורה לסך חודשי של 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון; 4. אישור הצעה פרטית מהותית לאחיעד של 113,822 אופציות, בשיעור של כ 0.04%, בלתי סחירות ובלתי עבירות, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה; 5. אישור הצעה פרטית מהותית למר הלל (איליק) רוז'נסקי של 9,433,235 אופציות, בשיעור 3.33%, בלתי סחירות ובלתי עבירות, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (מתקן) מיום 22.3.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-025480) ודוח תוצאות אסיפה מיום 6.4.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-032214), המובאים על דרך ההפניה.

1.3.12 עסקאות בהון החברה

- א. ביום 15.1.2026 הודיעה החברה על עסקה למכירת מניות החברה מחוץ לבורסה, במסגרתה מכר מר אלי להב, בעל מניות ודירקטור בחברה, מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-007028).
- ב. ביום 30.3.2026 הודיעה החברה על עסקה למכירת מניות החברה מחוץ לבורסה, במסגרתה מר אלי להב, בעל מניות ודירקטור בחברה, מכר מניות של החברה ומר אמיר להב, בעל מניות בחברה ובנו של אלי להב, רכש מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30.3.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-030029).
- ג. ביום 11.5.2026, לאחר תאריך הדוח, הודיעה החברה על עסקה למכירת מניות החברה מחוץ לבורסה, במסגרתה מר אלי להב, בעל מניות ודירקטור בחברה, מכר מניות של החברה ומר אמיר להב, בעל מניות בחברה ובנו של אלי להב, רכש מניות של החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11.5.2026 (אסמכתא מס':
2026-01-043406).

ד. הנפקה פרטית ל-4 משקיעים

כאמור בסעיף 1.5.1 לדוח התקופתי, ביום 22.1.2026 פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 13,333,333 מניות רגילות של החברה שיוקצו ביחד עם 10,000,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-10,000,000 מניות רגילות של החברה ("**כתבי האופציה המוקצים**"; ביחד עם המניות המוקצות: "**ניירות הערך המוקצים**") שיוקצו ל-4 משקיעים שונים, בתמורה לסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח, באופן הבא: (1) מנורה מבטחים ביטוח בע"מ - 7,777,778 מניות בתמורה ל-70 מיליון ש"ח; (2) ש. שסטוביץ בע"מ - 2,222,222 מניות בתמורה ל-20 מיליון ש"ח; (3) קרנות חצבים בע"מ - 2,222,222 מניות בתמורה ל-20 מיליון ש"ח; (4) מור גמל ופנסיה בע"מ (קופות גמל) - 1,111,111 מניות בתמורה ל-10 מיליון ש"ח.

ביום 23.3.2026 אישר דירקטוריון החברה את עדכון מחיר המימוש של כתבי האופציה המוקצים, כך שכל כתב אופציה קיים יהיה ניתן למימוש במחיר של 10.05 ש"ח, כנגד התחייבות של הניצעים לממש את כל כתבי האופציה המוקצים לא יאוחר מיום 26.3.2026. יצוין כי מחיר המימוש המעודכן נקבע בהתחשב בשער הבסיס של מניית החברה (10.51 ש"ח) ביום קבלת החלטת דירקטוריון החברה. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה כי כל ניצע אשר יממש את כתבי האופציה המוקצים עד ליום 26.3.2026 ("**מועד מימוש המוקדם**") יהיה זכאי לקבל כנגד כל כתב אופציה קיים שמומש על ידו, כתב אופציה לא סחיר חדש (בסעיף זה: "**כתבי האופציה החדשים**"). כל כתב אופציה חדש ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה תמורת תשלום מחיר מימוש של 12 ש"ח (כפוף להתאמות), וזאת לתקופה של 18 חודשים שתחילתה במועד הקצאת כתבי האופציה החדשים.

לאחר מימוש כתבי האופציות המוקצים עד למועד מימוש המוקדם בתמורה לסך של כ-100.5 מיליון ש"ח (ברוטו), ביום 30.3.2026 פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 10,000,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-10,000,000 מניות רגילות של החברה, שיוקצו ל-4 משקיעים שונים, באופן הבא: (1) מנורה מבטחים ביטוח בע"מ - 5,833,333

כתבי אופציה; (2) ש. שסטוביץ בע"מ – 1,666,667 כתבי אופציה;
(3) קרנות חצבים בע"מ – 1,666,667 כתבי אופציה; (4) מור גמל
ופנסיה בע"מ (קופות גמל) – 833,333 כתבי אופציה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים
25.1.2026, 24.3.2026 ו- 30.3.2026 (אסמכתאות מס': 2026-
01-009386 ו- 2026-01-026294, 2026-01-029766
בהתאמה).

ה. הנפקה פרטית של כתבי אופציה לנושאי משרה בכירה ולנותן שירותים בחברה

ביום 26.2.2026 פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 1,441,747 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל- 1,441,747 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה (בסעיף זה: "ניירות הערך המוקצים") שיוקצו לנושאי משרה בכירה ולנותן שירותים בחברה, באופן הבא: (1) 681,668 אופציות למר שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים של החברה; (2) 503,979 אופציות למר דותן אלנתן, סמנכ"ל, יועמ"ש ומזכיר החברה; (3) 256,100 אופציות לנותן שירותים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מתקן שפרסמה החברה ביום 26.2.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-018181), ודוחות מידיים מיום 16.3.2026 (אסמכתאות 2026-01-023030; 2026-01-023131).

ו. הנפקה פרטית של כתבי אופציה למר הלל (איליק) רוז'נסקי ולמר אחיעד לוי

ביום 6.4.2026, לאחר תאריך הדוח, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הצעה פרטית מהותית להקצאת 9,547,057 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל- 9,547,057 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה שיוקצו באופן הבא: 9,433,235 כתבי אופציה למר הלל (איליק) רוז'נסקי, מנכ"ל החברה; ו- 113,822 כתבי אופציה למר אחיעד לוי, קרוב של בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (מתקן) שפרסמה החברה מיום 22.3.2026 ודוח תוצאות החברה שפרסמה החברה מיום 6.4.2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-025480 ו- 2026-01-032214, בהתאמה).

1.4 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 31.03.2026, 31.03.2025 ו-31.12.2025 (באלפי ש"ח).

יצוין כי דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2026 (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 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל."**

נכסים	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסבר לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	402,062	310,377	236,935	הגידול נובע בעיקר מהנפקת הון למוסדיים ומנגד מפרעון אגרות חוב סדרה ב' ו- ג', השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.
ניירות ערך סחירים	12,399	9,102	10,297	במהלך התקופה בוצעה השקעה נוספת בקרנות אג"ח ובנוסף רווחי שערור לתקופה.
פקדונות מוגבלים - זמן קצר	-	-	6,916	
לקוחות והכנסות לקבל	120,889	117,647	121,621	נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
הלוואות לחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,705	-	1,715	חלויות שוטפות בגין הלוואה שהעמידה החברה לחברה ממגזר האנרגיה המתחדשת.
חייבים ויתרות חובה	5,898	4,674	8,428	נובע בעיקר מהוצאות מראש ומקדמות לספקים במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
פקדונות מוגבלים	-	25,057	2,484	
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	9,190	27,054	8,090	נובע בעיקר מהשקעה בפרויקטים במגזר האנרגיה המתחדשת.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,688,799	1,455,131	1,682,979	נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה, מרווחי חברות כלולות לתקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו, מנגד קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.
נדל"ן להשקעה	212,221	173,734	208,854	נובע ממקדמה ששולמה בגין רכישת נכס נדל"ן להשקעה ומנגד משינוי בשער החליפין של האירו.
רכוש קבוע	115,387	247,078	110,812	נובע מרכישות בתקופה במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
נכסים בלתי מוחשיים	126,390	126,629	126,608	נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.
נכסי זכות שימוש	27,912	44,113	26,093	נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש עקב חוזי שכירות חדשים במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
נכס מס נדחה	592	8,458	617	
סה"כ	2,723,444	2,549,054	2,552,449	

התחייבויות	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסבר לשינויים
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	6,102	-	
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	65,489	51,523	48,365	נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לחלויות שוטפות בהתאם להסכם מול הבנק.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,848	45,532	46,363	חלויות שוטפות על פי שטרי הנאמנות של אג"ח ג'.
ספקים ונותני שירותים	78,189	77,542	79,639	נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר איסוף וטיפול בפסולת.
דיבינד לשלם	69,992	49,990	-	דיבינד שהוכרז ביום 22 במרץ 2026 ושולם ביום 29 באפריל 2026.
זכאים ויתרות זכות	35,551	30,157	40,709	נובע בעיקר מקיטון בריבית לשלם בגין אג"ח ג'.
התחייבויות בגין חכירה - זמן קצר	3,688	4,659	3,445	נובע מחלויות שוטפות בהתאם להסכמי החכירה.
אגרות חוב	397,137	427,982	417,261	נובע מפרעון אגרות חוב סדרה ג' במהלך התקופה.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	414,086	497,078	441,691	נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לחלויות שוטפות בהתאם להסכם מול הבנק ומפירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	11,366	13,674	11,316	נובע מצבירת ריבית לתקופה ומנגד שינוי בשער החליפין של האירו.
התחייבויות אחרות	629	1,248	1,457	התחייבות בגין אופציה לרכישת להב אירופה.
התחייבויות מיסים נידחים	32,992	38,049	33,072	
התחייבויות בגין חכירה - זמן ארוך	28,451	45,544	26,778	נובע מהכרה בהתחייבויות חכירה עקב חוזי שכירות חדשים במגזר איסוף וטיפול בפסולת ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	1,845	2,344	1,799	
סה"כ	1,179,263	1,291,424	1,151,895	
הון מניות	309,696	284,089	286,363	נובע מהנפקת מניות למוסדיים.
פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	504,002	306,816	308,705	נובע מהנפקת מניות למוסדיים וכן מקרנות הון בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
קרן תרגום של פעילות חוץ	(83,931)	17,725	(54,069)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
יתרת רווח	759,574	608,295	807,967	ראו הסברים ברווח והפסד, מנגד קיטון הנובע מדיבינד שהוכרז ב - 22 במרץ 2026.
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,489,341	1,216,925	1,348,966	
זכויות שאינן מקנות שליטה	54,840	40,705	51,588	
סה"כ הון	1,544,181	1,257,630	1,400,554	
סה"כ התחייבויות והון	2,723,444	2,549,054	2,552,449	

1.5 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 בהשוואה לתוצאות הפעילות בימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

הסבר לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2026	ניתוח תוצאות הפעילות
נובע מנכס שנרכש ברבעון הראשון של שנת 2026 ומנגד שינוי בשער החליפין של האירו.	10,747	2,893	3,404	הכנסות מפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה הירוקה במהלך אוגוסט 2025.	17,144	5,010	102	הכנסות מפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	494,526	114,626	121,118	הכנסות מפעילות בתחום איסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	153,055	15,417	19,946	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
	4,615	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגרמניה
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	28,142	8,793	6,662	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווח משינוי בשיעור החזקה של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני - "פריים".	85,962	121	9,376	הכנסות אחרות
	794,191	146,860	160,608	סה"כ הכנסות

הסבר לשינויים	ניתוח תוצאות הפעילות			
	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2026	
נובע מנכסים שנרכשו ברבעון הראשון של שנת 2026 ומנגד שינוי בשער החליפין של האירו.	(1,523)	(682)	(511)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה בגרמניה
נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת במהלך אוגוסט 2025.	(10,195)	(3,715)	(103)	הוצאות הפעלה - פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(418,256)	(98,133)	(101,385)	הוצאות הפעלה - פעילות בתחום איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(13,619)	(1,821)	(7,181)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(12,549)	-	(1,627)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
הקיסון נובע מיציאה מאיחוד של חברות במגזר האנרגיה המתחדשת במהלך אוגוסט 2025.	(35,811)	(9,126)	(8,716)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות לעובדים ולנותן שירותים במהלך התקופה.	-	-	(45)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, ואגרות חוב ג'.	(67,136)	(16,094)	(10,910)	הוצאות מימון
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(1,273)	-	(545)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
נובע בעיקר מהפסדי הון בחברת "מפעת".	(2,683)	(1,327)	(696)	הוצאות אחרות
	(563,045)	(130,898)	(131,719)	סה"כ הוצאות
	231,146	15,962	28,889	רווח לפני מיסים על ההכנסה
נובע בעיקר ממיסים שוטפים בחברת "מפעת".	(6,165)	(1,477)	(4,038)	מיסים על ההכנסה
	224,981	14,485	24,851	רווח נקי לתקופה
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(20,618)	53,470	(29,634)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	2,381	87	(228)	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
	396	1,188	792	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
	168	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
	207,308	69,230	(4,219)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

1.6 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה:

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (**)(*)

פעילות הקבוצה בגרמניה -

נתוני השוואה		31.03.2026	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2025	31.03.2025			
104,485	25,653	26,601		מחיצוניים
-	-	-		ממגזרים אחרים
104,485	25,653	26,601		סך הכל
-	-	-		קבועות (**)
25,146	5,738	6,046		משתנות
25,146	5,738	6,046		סך הכל עלויות מיוחסות
79,339	19,915	20,555		רווח גולמי

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

פעילות דלק נכסים (**)(*)

נתוני השוואה		31.03.2026	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2025	31.03.2025			
8,263	1,397	1,431		מחיצוניים
12,425	4,227	3,190		ממגזרים אחרים
20,688	5,624	4,621		סך הכל
-	-	-		קבועות (**)
272	72	113		משתנות
272	72	113		סך הכל עלויות מיוחסות
20,416	5,552	4,508		רווח גולמי

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

(ב) תחום האנרגיה (*) (**)

נתוני השוואה		31.03.2026	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2025	31.03.2025			
31,410	6,919	8,370	מחיצוניים	
-	-	-	ממגזרים אחרים	הכנסות
31,410	6,919	8,370	סך הכל	
7,632	1,724	1,340	קבועות (**)	
-	-	-	משתנות	עלויות
7,632	1,724	1,340	סך הכל עלויות מיוחסות	
23,778	5,195	7,030	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, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. העלויות אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות בסך של כ- 5,882 אלפי ש"ח, כ- 3,628 אלפי ש"ח וכ- 14,452 אלפי ש"ח לימים 31 במרץ 2026, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2025, בהתאמה.

(ג) תחום איסוף האשפה (*) (**)(***)

נתוני השוואה		31.03.2026	לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2025	31.03.2025			
321,442	74,507	78,727	מחיצוניים	
-	-	-	ממגזרים אחרים	הכנסות
321,442	74,507	78,727	סך הכל	
-	-	-	קבועות	
271,866	63,786	65,900	משתנות (**)	עלויות
271,866	63,786	65,900	סך הכל עלויות מיוחסות	
49,576	10,721	12,827	רווח גולמי	

(*) הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. (***) העלויות משתנות הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה, אחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. (***) סך ההכנסות במגזר איסוף האשפה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 הינן 121,118 אלפי ש"ח.

(ד) תחום משק הדלק בישראל (*)

נתוני השוואה		לתקופה שהסתיימה ביום	
31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	
1,899,612	466,488	426,888	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
1,899,612	466,488	426,888	סך הכל
-	-	-	קבועות
1,559,448	388,476	345,312	משתנות (**)
1,559,448	388,476	345,312	סך הכל עלויות מיוחסות
340,164	78,012	81,576	רווח גולמי

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

1.7 נזילות

יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2026</u>
236,935	310,377	402,062

(*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ - 12,399 אלפי ש"ח ליום 31.03.2026, ניירות ערך סחירים בסך של כ - 9,102 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ - 25,057 אלפי ש"ח ליום 31.03.2025, ניירות ערך סחירים בסך של כ - 10,297 אלפי ש"ח ופקדונות מוגבלים בסך של כ - 9,400 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025.

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	
נובע בעיקר מקבלת דיבידנד מחברות כלולות, מתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת" ומנגד הוצאות ניהול ותפעול המשולמות על ידי חברת האם.	49,192	61	326	פעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה ורכישת ניירות ערך סחירים ומנגד החזר הלוואות מחברות מוחזקות.	(126,448)	(14,391)	(16,786)	פעילות השקעה
נובע בעיקר מהנפקת הון למוסדיים, מפרעון אגרות חוב ב' ואגרות חוב ג' ופרעון הלוואות בנקאיות.	(40,030)	(32,879)	182,144	פעילות מימון

1.8 הון חוזר (אלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 31 במרץ 2026	
542,953	-	542,953	נכסים שוטפים
(292,757)	-	(292,757)	התחייבויות שוטפות
250,196	-	250,196	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 250,196 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 176,295 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 167,391 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 210,633 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 170,259 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 112,800 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול בהון החוזר ליום 31 במרץ 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מהנפקת הון למוסדיים ומנגד מפעילות שוטפת של הקבוצה, מתן הלוואות לחברות מוחזקות לזמן ארוך והשקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 326 אלפי ש"ח, לעומת תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 61 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 49,192 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשלושת החודשים הראשונים של 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 12,816 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 14,412 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 14,148 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. תזרים המזומנים השלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 נובע בעיקר מהוצאות ניהול ותפעול ומהוצאות מימון המשולמות מחברת האם.

1.9 סימני אזהרה

נכון ליום 31 למרץ 2026 לחברה אין סימני אזהרה.

1.10 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה והנפקת חוב ומניות שביצעה דלק נכסים כאמור לעיל, נכון ליום 31.03.2026 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 402,062 אלפי ש"ח (לא כולל ניירות ערך בסך של כ- 12,399 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות המימון בחברה ובחברות הקבוצה ראו סעיפים 4 עד 8 וכן סעיף 11 לפרק א' בדוח התקופתי.

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

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

1.11 סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד החלק היחסי בחברות בשליטה משותפת של החברה, המוחזקות על ידה (למעט אחזקותיה בחברות "דלק ישראל",

"דלק נכסים" ו"פריים"). נתונים אלה מוצגים להלן, כהרחבה למידע הכספי לעיל ולהלן. מובהר כי נתונים הנכללים להלן, המתייחסים לחברות כלולות והנתונים המאוחדים, על בסיס איחוד החלק היחסי כאמור, אינם סקורים או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

1.11.1 מאזן באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)

					נכסים
איחוד יחסי 31.12.2025	איחוד יחסי 31.03.2025	איחוד יחסי 31.03.2026	בתוספת חברות בשליטה משותפת, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
262,665	330,234	428,297	26,235	402,062	מזומנים ושווי מזומנים
10,297	9,102	12,399	-	12,399	ניירות ערך סחירים
6,916	-	-	-	-	פקדונות מוגבלים
83,795	81,257	83,781	(37,108)	120,889	לקוחות והכנסות לקבל
1,715	-	1,705	-	1,705	הלוואות לחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- פריים"
13,275	13,526	10,309	4,411	5,898	חייבים ויתרות חובה
378,663	434,119	536,491	(6,462)	542,953	סה"כ נכסים שוטפים
2,484	25,326	-	-	-	פקדונות מוגבלים
7,222	40,949	8,529	(661)	9,190	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
540,140	517,893	545,197	(915,911)	1,461,108	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"
225,051	41,928	227,691	-	227,691	השקעה והלוואות לחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- "פריים"
8,565	12,127	13,648	4,175	9,473	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
1,651,703	1,575,810	1,629,590	1,426,842	202,748	נדל"ן להשקעה
122,002	282,204	124,959	9,572	115,387	רכוש קבוע
604	9,107	576	(16)	592	נכס מס נדחה
18,414	40,939	19,567	(8,345)	27,912	נכסי זכות שימוש
93,750	118,433	93,608	(32,782)	126,390	נכסים בלתי מוחשיים
2,669,935	2,664,716	2,663,365	482,874	2,180,491	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
3,048,598	3,098,835	3,199,856	476,412	2,723,444	סה"כ נכסים

התחייבויות

איחוד יחסי 31.12.2025	איחוד יחסי 31.03.2025	איחוד יחסי 31.03.2026	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
-	8,481	-	-	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
89,760	87,023	106,134	40,645	65,489	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
46,363	45,532	39,848	-	39,848	חלויות שוטפות של אגרות חוב
52,664	52,332	54,471	(23,718)	78,189	ספקים ונותני שירותים
-	49,990	69,992	-	69,992	דיבידנד לשלם
41,716	37,886	33,490	(2,061)	35,551	זכאים ויתרות זכות
2,334	4,026	2,491	(1,197)	3,688	התחייבויות בגין חכירה
232,837	285,720	306,426	13,669	292,757	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,167	811	629	-	629	התחייבות אחרות
939,308	998,448	895,557	481,471	414,086	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
417,261	427,982	397,137	-	397,137	אגרות חוב
-	-	-	(11,366)	11,366	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
88,970	124,955	89,584	56,592	32,992	התחייבויות מיסים נדחים
18,920	42,921	19,983	(8,468)	28,451	התחייבויות בגין חכירה
1,169	1,523	1,199	(646)	1,845	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,466,795	1,596,640	1,404,089	517,583	886,506	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,348,966	1,216,925	1,489,341	-	1,489,341	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	(54,840)	54,840	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,348,966	1,216,925	1,489,341	(54,840)	1,544,181	סה"כ הון
3,048,598	3,098,835	3,199,856	476,412	2,723,444	סה"כ התחייבויות והון

1.11.2 דו"ח רווח והפסד באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)

איחוד יחסי 31.12.2025	איחוד יחסי 31.03.2025	איחוד יחסי 31.03.2026	בתוספת חברות בשליטה משותפת, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	הכנסות
104,485	25,653	26,601	23,197	3,404	הכנסות שכירות
20,858	5,783	71	(31)	102	הכנסות מאנרגיה סולארית
321,442	74,507	78,727	(42,391)	121,118	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
51,755	6,544	4,381	(15,565)	19,946	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו - "דלק נכסים"
17,638	4,641	3,302	(3,360)	6,662	הכנסות מימון
87,124	413	9,766	390	9,376	הכנסות אחרות
47,151	-	10,599	10,559	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
650,453	117,541	133,407	(27,201)	160,608	סה"כ הכנסות

					הוצאות
איחוד יחסי 31.12.2025	איחוד יחסי 31.03.2025	איחוד יחסי 31.03.2026	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" "דלק נכסים" ו"פריים" ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
(30,798)	(8,036)	(6,272)	2,444	(8,716)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(45)	-	(45)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(79,742)	(18,046)	(15,105)	(4,195)	(10,910)	הוצאות מימון
(13,220)	(4,210)	(72)	31	(103)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(25,146)	(5,738)	(6,046)	(5,535)	(511)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(271,866)	(63,786)	(65,900)	35,485	(101,385)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(5,861)	(1,197)	(1,741)	(1,741)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(12,549)	-	(1,627)	-	(1,627)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(13,029)	(1,618)	(7,064)	117	(7,181)	חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני: "פריים"
(1,092)	-	-	-	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,629)	(748)	(1,498)	(802)	(696)	הוצאות אחרות
(1,273)	-	(545)	-	(545)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(458,205)	(103,379)	(105,915)	25,804	(131,719)	סה"כ הוצאות ועלויות
192,248	14,162	27,492	(1,397)	28,889	רווח לפני מיסים על הכנסה
19,588	(1,998)	(5,893)	(1,855)	(4,038)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
211,836	12,164	21,599	(3,252)	24,851	רווח לתקופה
-	-	-	3,252	(3,252)	חלק המיעוט ברווח
211,836	12,164	21,599	-	21,599	רווח לתקופה חלק הבעלים

1.12 נתונים נוספים כלכליים

א. ה- NOI השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 87 מיליון ש"ח.

ב. שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.03.2026

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

1,438,675	סה"כ חוב פיננסי לפירעון - איחוד יחסי
(440,696)	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
<u>997,979</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
774,593	השקעות והלוואות לחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו- "פריים"
1,643,238	נדל"ן להשקעה - איחוד יחסי
<u>223,913</u>	רכוש קבוע
<u>2,641,744</u>	נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" "דלק ישראל" ו- "פריים"
37.78%	יחס LTV

האמור לעיל לעניין נתונים נוספים כלכליים מהווה מידע צופה פני עתיד כאמור בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה והערכות ותחזיות החברה נכון למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה בין היתר במקרה של סיום או הפרת הסכמי שכירות או הרעה בתנאי שוק אשר תפגע בפדיונות השוכרים או במקרה של התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה כאמור בסעיף 4.39 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 31.03.2026 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים מאוד.

1.15 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 31.03.2026

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה:

307,855	חלקה של החברה	418,486	סה"כ מ"ר
298,205	חלקה של החברה במושכר	404,702	סה"כ מושכר
97%	שיעור תפוסה חלקה של החברה	97%	שיעור תפוסה

1.16 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.03.2026

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה בגרמניה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח).

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

שווי חלקה של הקבוצה	
1,629,590	שווי
97,936	הכנסות
6.01%	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.

א. עסקאות לרכישה של נכסי נדל"ן מניב שטרם הושלמו:

תיאור הנכס	סטטוס	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו*	תשואת עסקה משוערת (CAP)	תשואה על ההון C.o.C	שכ"ד שנתי באלפי אירו
מרכז מסחרי	בלעדיות	39,743	12,276	75%	12/30 12/40	10,100	9.36%	11.0%	945
9 מרכזים מסחריים	בלעדיות	76,059	26,995	100%	שוכרים רבים	26,200	7.56%	10.0%	1,980
2 מרכזים מסחריים	בלעדיות	81,800	27,694	75%	12/32- 05/35	17,315	9.07%	10.43%- 13%	1,571
2 מרכזים מסחריים	העסקה הושלמה ברבעון שני 2026	28,106	7,290	100%	ממוצע 12/36	5,031	7.75%	10%	390
9 נכסים מסחריים	בלעדיות	99,294	38,130	100%	ממוצע 12/36	22,253	7.75%	10%	1,725
סה"כ		325,002	112,385	75%-100%		80,899			6,611

* ללא הוצאות עסקה.

ב. 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%, במיליוני יורו):

מספר הנכסים (כולל נכס שהושלמה מכירתו לאחר מועד הדוח)	8
עלות רכישה	19.7
שווי בספרים ליום 31.03.2026	31.9
תמורה כוללת	33.8
שכ"ד שנתי	1.7
תשואת CAP	5.1%
תשואה להון העצמי (לשנה) כ -	30%

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

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

1.19 גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

2.2 תיאור סיכוני השוק

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

לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיף 18 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

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

2.3 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

2.4 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

2.5 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של מטבעות החוץ ובשיעור הריבית ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025 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 סעיף 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: 26 במאי 2026

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב קיימות

נכון למועד זה, רשומה למסחר סדרת אגרות חוב אחת של החברה – אגרות חוב (סדרה ג'). להלן יובא תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של סדרת אגרות החוב³ כאמור:

ביום 1.2.2026 בוצע פדיון מלא של אג"ח (סדרה ב') של החברה בהתאם לתנאיהן. לפרטים נוספים, ראו פרק ב' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 1.2.2026 (אסמכתא מס' 2026-01-011399).

אגרות חוב (סדרה ג')

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.
מועד תחילת פירעון הקרן	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)	ביום 24.1.2024 הונפקו, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), סך של 117,113,000 ערך נקוב אגרות חוב נוספות.
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	ביום 1.12.2024 הונפקו, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), סך של 104,873,000 ערך נקוב אגרות חוב נוספות.
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	3,668 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	436,985 אלפי ש"ח.

³ לפרטים המלאים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') כפי שפורסם ב- 2.2.2023 (אסמכתא מס' 2023-01-011866) המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

שווי בורסאי למועד פרסום הדוח

459,414 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 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב;
ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;
ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;
ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;
ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;
ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.

מועדי תשלום הריבית

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

סוג הצמדה

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

המרה

זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג').
2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון

מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

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).

הון עצמי מינימאלי

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

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

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

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

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

ערבות לתשלום התחייבות

דירוג

אמות מידה פיננסיות

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי

לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337,
מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל
הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).

פרטי הנאמן

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

נכון ליום 31.03.2026 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

ליום 31 במרץ 2026

אמת המידה הפיננסית

ההון העצמי לימים 31.03.2026 ו- 31.12.2025 הסתכם לכ- 1,544 מיליוני ש"ח וכ- 1,401 מיליוני ש"ח, בהתאמה.	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.
--	--

יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לימים 31.03.2026 ו- 31.12.2025 הסתכם לכ-17% וכ-27% בהתאמה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.
---	--

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

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

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
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
8-10	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-26	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-601 ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם בהפסד בסך של כ-3) מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח סקירה של רואה החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 6(15).

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 במאי, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 במאי 2026 על המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 במאי, 2026

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
236,935	310,377	402,062	נכסים שוטפים
10,297	9,102	12,399	מזומנים ושווי מזומנים
6,916	-	-	ניירות ערך סחירים
121,621	117,647	120,889	פקדונות מוגבלים
1,715	-	1,705	לקוחות והכנסות לקבל
8,428	4,674	5,898	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			חייבים ויתרות חובה
385,912	441,800	542,953	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,484	25,057	-	פקדונות מוגבלים
8,090	27,054	9,190	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
1,682,979	1,455,131	1,688,799	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
208,854	173,734	212,221	השווי המאזני (באור 4)
110,812	247,078	115,387	נדל"ן להשקעה
126,608	126,629	126,390	רכוש קבוע, נטו
26,093	44,113	27,912	נכסים בלתי מוחשיים
617	8,458	592	נכסי זכות שימוש, נטו
			נכס מס נדחה
2,166,537	2,107,254	2,180,491	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,552,449	2,549,054	2,723,444	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
-	6,102	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
48,365	51,523	65,489	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
46,363	45,532	39,848	חלויות שוטפות של אגרות חוב
79,639	77,542	78,189	ספקים ונותני שירותים
-	49,990	69,992	דיבידנד לשלם
40,709	30,157	35,551	זכאים ויתרות זכות
3,445	4,659	3,688	התחייבויות בגין חכירה
218,521	265,505	292,757	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
417,261	427,982	397,137	אגרות חוב
441,691	497,078	414,086	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
11,316	13,674	11,366	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,457	1,248	629	התחייבויות אחרות
1,799	2,344	1,845	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
26,778	45,544	28,451	התחייבויות בגין חכירה
33,072	38,049	32,992	התחייבויות מיסים נדחים
933,374	1,025,919	886,506	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,151,895	1,291,424	1,179,263	סה"כ התחייבויות
			הון
286,363	284,089	309,696	הון מניות
308,705	306,816	504,002	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(54,069)	17,725	(83,931)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
807,967	608,295	759,574	יתרת רווח
1,348,966	1,216,925	1,489,341	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
51,588	40,705	54,840	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,400,554	1,257,630	1,544,181	סה"כ הון
2,552,449	2,549,054	2,723,444	סה"כ התחייבויות והון
			26 במאי, 2026
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הלל (איליק) רוז'נסקי מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
הכנסות			
10,747	2,893	3,404	הכנסות מדמי שכירות
17,144	5,010	102	הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
494,526	114,626	121,118	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
153,055	15,417	19,946	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,615	-	-	שינויים בשווי הגון של נדל"ן להשקעה, נטו
28,142	8,793	6,662	הכנסות מימון
85,962	121	9,376	הכנסות אחרות
794,191	146,860	160,608	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות			
(1,523)	(682)	(511)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(10,195)	(3,715)	(103)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(418,256)	(98,133)	(101,385)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(13,619)	(1,821)	(7,181)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,549)	-	(1,627)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות,
(35,811)	(9,126)	(8,716)	חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	(45)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,273)	-	(545)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(67,136)	(16,094)	(10,910)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(2,683)	(1,327)	(696)	הוצאות מימון אחרות
(563,045)	(130,898)	(131,719)	סה"כ הוצאות ועלויות
231,146	15,962	28,889	רווח לפני מיסים על הכנסה
(6,165)	(1,477)	(4,038)	מיסים על הכנסה
224,981	14,485	24,851	רווח נקי לתקופה - מועבר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)		
224,981	14,485	24,851	רווח נקי לתקופה - מועבר
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח או הפסד:
(20,618)	53,470	(29,634)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,381	87	(228)	מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
396	1,188	792	חלק החברה ברווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר לא יועברו לרווח או הפסד:
168	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(17,673)	54,745	(29,070)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
207,308	69,230	(4,219)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
			רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
211,836	12,164	21,599	בעלים של החברה
13,145	2,321	3,252	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
224,981	14,485	24,851	סך הכל רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
194,104	66,909	(7,471)	בעלים של החברה
13,204	2,321	3,252	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
207,308	69,230	(4,219)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
0.789	0.046	0.077	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.786	0.045	0.077	רווח מדולל למניה (בש"ח)
268,544	267,253	279,696	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
269,520	268,302	279,696	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	יתרת רווח אלפי ש"ח	
1,400,554	51,588	1,348,966	807,967	(54,069)	308,705	286,363
24,851	3,252	21,599	21,599	-	-	-
(29,070)	-	(29,070)	-	(29,862)	792	-
(4,219)	3,252	(7,471)	21,599	(29,862)	792	-
(69,992)	-	(69,992)	(69,992)	-	-	-
217,759	-	217,759	-	-	194,426	23,333
45	-	45	-	-	45	-
34	-	34	-	-	34	-
<u>1,544,181</u>	<u>54,840</u>	<u>1,489,341</u>	<u>759,574</u>	<u>(83,931)</u>	<u>504,002</u>	<u>309,696</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הרווח הכולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 6(1))

תשלומים מבוססי מניות

חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני

יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	יתרת רווח אלפי ש"ח		
1,237,089	38,384	1,198,705	646,121	(35,832)	304,634	283,782	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
14,485	2,321	12,164	12,164	-	-	-	רווח נקי לתקופה
54,745	-	54,745	-	53,557	1,188	-	רווח כולל אחר לתקופה
69,230	2,321	66,909	12,164	53,557	1,188	-	סך הרווח הכולל לתקופה
(49,990)	-	(49,990)	(49,990)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
1,053	-	1,053	-	-	746	307	מימוש כתבי אופציה
248	-	248	-	-	248	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
1,257,630	40,705	1,216,925	608,295	17,725	306,816	284,089	יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

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

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	יתרת רווח אלפי ש"ח		
1,237,089	38,384	1,198,705	646,121	(35,832)	304,634	283,782	יתרה ליום 1 בינואר 2025
224,981	13,145	211,836	211,836	-	-	-	רווח נקי לשנה
(17,673)	59	(17,732)	-	(18,237)	505	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
207,308	13,204	194,104	211,836	(18,237)	505	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה
4,677	-	4,677	-	-	2,403	2,274	מימוש כתבי אופציה לעובדים
1,053	-	1,053	-	-	746	307	מימוש כתבי אופציה רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(65)	(65)	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת
65	65	-	-	-	-	-	חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
417	-	417	-	-	417	-	דיבידנד שחולק
(49,990)	-	(49,990)	(49,990)	-	-	-	
1,400,554	51,588	1,348,966	807,967	(54,069)	308,705	286,363	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
224,981	14,485	24,851	רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
(133,948)	(13,596)	(11,692)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני נטו
25,480	2,072	446	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני תשלומים מבוססי מניות
-	-	45	מסים על ההכנסה
6,165	1,477	4,038	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
1,274	(4,225)	(8,148)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(4,615)	-	-	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
2,466	1,326	581	רווח מעלייה לשליטה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(10,892)	-	-	רווח ממכירת שליטה בחברה מאוחדת
(74,711)	-	-	הפסד (רווח) משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
560	(114)	(9,196)	פחת והפחותות
27,544	7,132	5,525	
(160,677)	(5,928)	(18,401)	
(5,234)	(678)	(4,652)	מיסים ששולמו במזומן
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
17,560	6,488	(4,742)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(27,438)	(14,306)	3,270	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(9,878)	(7,818)	(1,472)	
49,192	61	326	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
(11,880)	(4,000)	-	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ג'
(7,176)	-	-	מכירת שליטה בחברה מאוחדת
(39,886)	-	(9,518)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(28,726)	(17,414)	(9,511)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
(23,321)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,752)	(2,295)	(9,925)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
39,382	16,662	3,572	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,173)	(6,203)	9,424	ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים
(2,000)	(2,000)	(2,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
3,084	859	1,172	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(126,448)	(14,391)	(16,786)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(55,474)	(35,631)	(26,425)	פרעון אגרות חוב
-	-	117,717	תקבולים מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה
5,730	1,053	100,042	תקבולים ממימוש כתבי אופציה
(49,990)	-	-	חלוקת דיבידנד
170,214	30,529	4,561	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(97,354)	(16,819)	(12,157)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(845)	(7,801)	-	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(7,619)	(1,760)	(1,594)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(4,692)	(2,450)	-	פרעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(40,030)	(32,879)	182,144	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(117,286)	(47,209)	165,684	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(1,527)	1,838	(557)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
355,748	355,748	236,935	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
236,935	310,377	402,062	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
47,597	15,587	14,782	ריבית ששולמה
10,835	1,318	2,735	ריבית שהתקבלה
			נספח ב' - פעילות מהותית שאינה במזומן
8,129	110	3,087	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
4,635	960	73	הכרה ברכוש קבוע כנגד פרויקטים בתהליך לזמן ארוך
4,408	-	-	סיווג מקדמות בגין נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה
3,457	3,514	2,014	רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי התחייבות לספקים
-	49,990	69,992	דיבידנד שהוכרז

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

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	

נספח ג' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה :

5,653	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
1,754	1,754	-	רכוש קבוע, נטו
69,777	-	-	פרויקטים בתהליך
4,587	2,246	-	נכסים בלתי מוחשיים
(6,507)	-	-	התחייבות מיסים נדחים
(3,273)	-	-	תמורה נדחית
(25,526)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
65	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
46,530	4,000	-	
(34,650)	-	-	בניכוי השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
11,880	4,000	-	

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

באור 1 - כללי

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה 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 (כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים), משתקפת פעילות זו במסגרת ההשקעה בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחלק הקבוצה בתוצאותיהן.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

ב. מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

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. מבצע עם כלביא ארך כ- 12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש.

ביום 9 באוקטובר 2025 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.

השפעת המלחמה על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות למועד הדוח הכספי.

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון ובכללן איחוד האמירות וסעודיה. במקביל, חזר ארגון החיזבאללה לפעול נגד מטרות בגבול הצפוני. באפריל 2026 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, אך העימותים בגבול הצפוני נמשכים.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על הפעילות המשק בכללותו או על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, איתנותה הפיננסיות ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים.

בנוסף, יצוין כי על רקע אירועים הנ"ל, בתקופת הדוח חלה ירידה בשער האירו ביחס לשקל, אשר השפיעה על הרווח הכולל של החברה כתוצאה מהפסדים שנרשמו בקרן הון הפרשי תרגום בגין השקעות והלוואות לחברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני בגרמניה. השפעה זו נזקפה לרווח כולל האחר ואינה משפיעה על הרווח הנקי של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים

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

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

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 שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

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

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית, כללי ההצגה ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 3 - מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, בעיקר באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
2. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות.
3. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, בישראל, הונגריה גרמניה ופורטוגל. פעילות זו נעשית באמצעות פריים (עסקה משותפת) וכן באמצעות חברה מאוחדת בגרמניה. יצויין כי פעילות בתחום זה מאופיינת בעונתיות המושפעת מההבדלים בעונות 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 חברה המטופלת כעסקה משותפת בשיטת השווי המאזני.
5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - החברה פועלת בתחום איסוף ופינוי 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. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיוחסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר):	
124,624	(459,784)	426,888	26,601	1,431	8,370	121,118	הכנסות המגזר
-	(3,190)	-	-	3,190	-	-	הכנסות בין מגזרים
29,320	(9,537)	2,772	19,067	2,378	1,991	12,649	רווחי המגזר
(3,978)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(7,513)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(632)							הוצאות אחרות
11,692	-	2,400	14,069	1,984	(7,064)	303	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,889							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
א ל פ י ש " ח							
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):	
122,529	(492,554)	466,488	25,653	1,397	6,919	114,626	הכנסות המגזר
-	(4,227)	-	-	4,227	-	-	הכנסות בין מגזרים
10,938	(11,078)	5,940	12,703	844	(6,051)	8,580	רווחי (הפסדי) המגזר
(3,657)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(3,709)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,206)							הוצאות אחרות
13,596	-	5,568	8,477	980	(1,725)	296	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,962							רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
אל פ י ש " ח							
522,417	(2,012,403)	1,899,612	104,485	4,787	31,410	494,526	הכנסות המגזר
-	(15,901)	-	-	15,901	-	-	הכנסות בין מגזרים
162,111	(131,301)	26,928	104,762	37,076	77,056	47,590	רווחי המגזר
(13,913)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(48,676)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(2,324)							הוצאות אחרות, נטו
133,948	-	20,688	94,235	31,083	(13,249)	1,191	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
231,146							רווח לפני מיסים על ההכנסה

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

(א) כללי

1. החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את הדוחות הכספיים התמציתיים לתקופות הביניים של חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, חברה מהותית בשליטה משותפת (39.6%).
2. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו ושער החליפין של 1 אירו ליום 31 במרץ 2026 הינו 3.636 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשיערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	שינוי בשער החליפין של הפאונט ב - %	
(2.92)	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
5.94	9.31	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
(1.34)	6.57	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

(ב) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח		
1,610	1,580	1,589
1,374,520	1,237,698	1,376,952
1,376,130	1,239,278	1,378,541
1,715	-	1,705
306,849	215,853	310,258
1,684,694	1,455,131	1,690,504

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

חלויות שוטפות בגין הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת
השווי המאזני
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח		
1,192,244	1,192,244	1,376,130
134,799	-	577
(25,480)	(2,072)	(446)
133,948	13,596	11,692
(10,892)	-	-
(46,925)	-	-
(560)	114	9,196 (*)
10,892	-	-
505	1,433	792
417	-	34
(12,818)	33,963	(19,434)
1,376,130	1,239,278	1,378,541

יתרת פתיחה
השקעות במהלך התקופה
דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
כניסה לאיחוד
גריעה בשל יציאה מאיחוד של להב אנרגיה
רווח (הפסד) משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
רווח מעלייה בשליטה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
חלק החברה בקרנות הון של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת
השווי המאזני
הפרשי שער שנזקפו לרווח (הפסד) כולל אחר, נטו

יתרת סגירה

(*) סך של כ - 9,312 אלפי ש"ח נובע משינוי בשיעור ההחזקה ב"פריים" (מ - 43.65% ל - 41.76%).

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

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

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,158,000	1,253,000	1,780,000	1,159,000	39.6%	דלק ישראל
921,007	121,210	1,961,995	196,991	30.52%	דלק נכסים (*)
1,506,409	213,326	1,259,903	575,140	41.76%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (**)
ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,184,000	1,492,000	1,916,000	1,298,000	39.6%	דלק ישראל
939,137	38,316	1,719,872	97,162	38.69%	דלק נכסים
404,724	94,285	246,853	283,489	30.74%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					
עסקאות משותפות					
1,189,000	1,272,000	1,803,000	1,179,000	39.6%	דלק ישראל
984,174	65,289	1,946,712	211,501	30.56%	דלק נכסים
1,119,872	226,531	1,195,981	254,813	43.65%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

(*) שווי שוק של מניות חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה הינו 267,510 אלפי ש"ח.

(**) שווי שוק של מניות חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה הינו 505,224 אלפי ש"ח.

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

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד) (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
7,000	2,000	5,000	1,078,000	דלק ישראל
6,488	-	6,488	15,142	דלק נכסים
(17,734)	(1,780)	(15,954)	19,871	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
עסקאות משותפות				
17,000	3,000	14,000	1,178,000	דלק ישראל
2,520	-	2,520	14,537	דלק נכסים
(5,647)	-	(5,647)	3,693	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

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

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

סך רווח (הפסד) כולל	רווח		הכנסות	
	כולל אחר	אלפי ש"ח		
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
				עסקאות משותפות
50,000	1,000	49,000	4,797,000	דלק ישראל
100,428	-	100,428	59,996	דלק נכסים
(36,068)	(2,218)	(33,850)	28,569	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

באור 5 - מכשירים פיננסיים

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ				
2025		2025	2026	2025	2026	
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	שווי שוק	ערך בספרים	ערך בספרים	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
		אלפי ש"ח				
6,608	6,620	6,545	-	6,510	-	אגרות חוב סדרה ב' (*) (**)
476,554	465,497	478,410	451,732	470,984	440,653	אגרות חוב סדרה ג' (*) (**)
489,440	490,056	554,574	479,199	554,702	479,575	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 31 במרץ 2026, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2025 לחברה השקעה בניירות ערך סחירים (בעיקר קרנות אג"ח) בשווי של כ- 12 כ- 9 וכ- 10 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. ביום 21 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של 13,333,333 מניות רגילות של החברה, שהוקצו ביום 27 בינואר 2026 ביחד עם 10,000,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל- 10,000,000 מניות רגילות של החברה. ההקצאה נעשתה ל- 4 משקיעים שונים בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח).

המניות המוקצות מהוות כ- 4.94% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפני ההקצאה וכ- 4.71% אחרי ההקצאה. בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה המוקצים, ניירות הערך המוקצים מהווים כ- 8.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפני ההקצאה וכ- 7.96% בדילול מלא.

על פי תנאי ההקצאה, כל כתב האופציה מוקצה אחד היה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה (יחס של 1 ל- 1), כנגד מחיר מימוש של 11.5 ש"ח (ללא הצמדה, כפוף להתאמות) למשך תקופה של 18 חודשים.

ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה את עדכון מחיר המימוש של כתבי האופציה הקיימים, כך שכל כתב אופציה קיים יהיה ניתן למימוש במחיר של 10.05 ש"ח כנגד התחייבות של הניצעים לממש את כל כתבי האופציה הקיימים לא יאוחר מיום 26 ביוני 2026.

בנוסף אישר דירקטוריון החברה כי כל ניצע אשר יממש את כתבי האופציה הקיימים עד ליום 26 ביוני 2026, יהיה זכאי לקבל כנגד כל כתב אופציה קיים שמומש על ידו, כתב אופציה לא סחיר חדש. כל כתב אופציה חדש ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה תמורת תשלום מחיר מימוש של 12 ש"ח (כפוף להתאמות), וזאת לתקופה של 18 חודשים שתחילתה במועד הקצאת כתבי האופציה החדשים. יתר תנאי כתבי האופציה החדשים יהיו זהים לאלה של כתבי האופציה הקיימים.

ביום 26 במרץ 2026 מימשו המשקיעים את 10,000,000 כתבי האופציה שהיו ברשותם בתמורה לכ- 100.5 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח) וכן הונפקו למשקיעים 10,000,000 כתבי אופציה חדשים, כל כתב האופציה מוקצה אחד היה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה (יחס של 1 ל- 1), כנגד מחיר מימוש של 12 ש"ח (ללא הצמדה, כפוף להתאמות) למשך תקופה של 18 חודשים.

2. בימים 11 בפברואר 2026 ו- 25 בפברואר 2026 אישור דירקטוריון החברה הקצאת 1,441,747 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 1,441,747 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים בחברה), למר דותן אלנתן (סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה) ולנותן שירותים בחברה. כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד.

האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תבשלנה במהלך ארבע שנים ממועד הקצאתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנה ממועד הענקה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים.

כל כתב אופציה במנה הראשונה ובמנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 10.93 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 11.48 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 12.05 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

2. (המשך)

פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסמנכ"ל הכספים בחברה, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה וכן לנותן שירותים לחברה למועד ההענקה נאמד בכ - 2,280 אלפי ש"ח (בגין כ - 1,442 אלפי כתבי אופציה), בהתאם למודל בלאק אנד שולס. שווי ההטבה ייזקף להוצאות שכר במהלך השנים 2026-2030.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקה)	9.738 ש"ח
מחיר מימוש	10.93-12.05 ש"ח
תנודתיות צפויה	26.01%-27.59%
משך החיים הצפוי	1.46-4.46 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.5%-3.55%
תשואת דיבידנד	0%

כתבי האופציה אשר הוענקו לנושאי המשרה לעיל, הינם בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("פקודת מס הכנסה"), לפי מסלול רווח הון באמצעות נאמן.

כתבי האופציה אשר הוענקו לנותן השירותים בחברה הינם בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

3. ביום 22 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 70 מיליוני ש"ח (כ - 24.72274 אגורות למניה). ביום 29 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

4. ביום 6 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה, כך שיעמוד על 400 מיליוני ש"ח המחולקים ל - 400 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, וכן תיקון תקנון החברה בהתאם.

5. ביום 19 בינואר 2026 התקשרו דלק ישראל והוט מערכות תקשורת בע"מ במזכר הבנות לא מחייב בקשר עם ביצוע עסקת השקעה בהוט מערכות תקשורת בע"מ (בהמשך להגשת ההצעה ולאחר משא ומתן שהתקיים במהלכן עודכנה ההצעה כך שתמורת הרכישה תשקף שווי להוט מובייל של כ- 1.88 מיליארד ש"ח (הכפוף להתאמות)), במסגרתו ניתנה לדלק ישראל תקופת בלעדיות (No-Shop) של 60 ימים ממועד חתימת מזכר הבנות לצורך השלמת בדיקות נאותות, מיצוי משא ומתן בין הצדדים ביחס לתנאי ההתקשרות וכן חתימתו של הסכם מפורט. תקופת הבלעדיות הוארכה בהסכמת הצדדים עד ליום 31 במאי 2026.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל ודאות כי מזכר הבנות ישתכלל לכדי הסכם מחייב ו/או כי הבדיקות ו/או המגעים יבשילו לכדי ביצוע עסקה, ולחברה אין יכולת להעריך בשלב זה את סיכויי התממשותם ו/או את התקיימותם של התנאים המוקדמים (לרבות קבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים) אשר יקבעו בהסכם המפורט, אם בכלל.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

6. ביום 9 בפברואר 2026, התקשרו (א) "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"); (ב) לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") ו- (ג) החברה וב.ג.מ בע"מ, אשר הינן ביחד בעלות השליטה בדלק ישראל, במסמך עקרונות לא מחייב להשקעה בדלק ישראל, לפיו בין היתר, נקבעו עקרונות לעסקה במסגרתה, ובכפוף להשלמתה, לאומי פרטנרס תבצע השקעה במזומן בדלק ישראל בתמורה להקצאת מניות דלק ישראל ללאומי פרטנרס כמפורט להלן.

בהתאם לעקרונות שנקבעו במסמך העקרונות, ללאומי פרטנרס ניתנה תקופת בלעדיות בת 45 ימים לביצוע בדיקות נאותות, לרבות באמצעות יועצים חיצוניים מטעמה, כשבמהלך תקופה זו ינהלו הצדדים משא ומתן, על בסיס מסמך העקרונות, לשם גיבוש הסכמים מחייבים בקשר עם עסקת ההשקעה בדלק ישראל. ביום 23 במרץ 2026 הסכימו הצדדים להאריך את תוקפו של מסמך העקרונות עד ליום 30 באפריל 2026. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכים הצדדים בניהול המשא והמתן לקראת חתימת הסכם מחייב.

על פי תנאי מסמך העקרונות, עסקת ההשקעה בדלק ישראל תבוצע לפי שווי חברה לדלק ישראל של 850 מיליון ש"ח (לפני הכסף) ו- 1,063 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), כך שלאומי פרטנרס תשקיע סך של כ- 213 מיליון ש"ח בדלק ישראל, בתמורה להקצאת מניות רגילות של דלק ישראל המהוות 20% מהון המניות שלה.

השלמת עסקת ההשקעה בדלק ישראל מותנית, בין היתר, בתנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת כל האישורים הנחוצים על פי דין או הסכם מהותי והעדר שינוי מהותי לרעה במצבה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל ודאות כי מזכר העקרונות ישתכלל לכדי הסכם מחייב ו/או כי הבדיקות ו/או המגעים יבשילו לכדי ביצוע עסקה, ולחברה אין יכולת להעריך בשלב זה את סיכויי התממשותם ו/או את התקיימותם של התנאים המוקדמים (לרבות קבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים) אשר יקבעו בהסכם המפורט, אם בכלל.

7. ביום 26 בינואר 2026 התקשרו (א) מפעת, (ב) להב אל.אר תשתיות בע"מ ו- (ג) מזרחי טפחות אינווסט בע"מ ("מזרחי"), במזכר הבנות שאינו מחייב, לפיו בין היתר, נקבעו עקרונות לעסקה במסגרתה, ובכפוף להשלמתה, מזרחי יבצע השקעה במזומן במפעת בתמורה להקצאת מניות למזרחי כמפורט להלן.

בהתאם לעקרונות שנקבעו במזכר ההבנות, למזרחי ניתנה תקופת בלעדיות בת 75 ימי עסקים לביצוע בדיקות נאותות במהלכה ינהלו הצדדים משא ומתן לשם גיבוש הסכמים מחייבים בקשר עם עסקת ההשקעה במפעת. ביום 10 במאי 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, האריכו הצדדים את תוקפו של מזכר ההבנות עד ליום 11 ביוני 2026.

על פי תנאי מזכר ההבנות, עסקת ההשקעה במפעת תבוצע לפי שווי חברה למפעת של 560 מיליון ש"ח (לפני הכסף) ו- 658.8 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), כך שמזרחי ישקיע סך של כ- 98.8 מיליון ש"ח במפעת, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 15% מהון מניות מפעת. כמו כן, למזרחי תינתן אופציה לביצוע השקעות נוספות במפעת בתמורה להקצאת מניות נוספות עד לשיעור החזקה מצטבר למזרחי של 20% במניות מפעת ("האופציה"), בתנאים הבאים: (א) ככל שמזרחי יממש את האופציה במהלך 18 החודשים הראשונים לאחר השלמת ההשקעה הני"ל ("תקופת האופציה הראשונה"), המימוש יהיה לפי שווי חברה למפעת של 676 מיליון ש"ח (לפני הכסף); או (ב) ככל שמזרחי יממש את האופציה במהלך 12 החודשים העוקבים לתקופת האופציה הראשונה, המימוש יהיה לפי שווי חברה למפעת של 726 מיליון ש"ח (לפני הכסף). קרי, מימוש האופציה על ידי מזרחי יהיה כנגד השקעה נוספת בסך שבין כ- 42 לכ- 45 מיליון ש"ח.

השלמת עסקת ההשקעה במפעת מותנית, בין היתר, בתנאים הבאים: (א) השלמה של בדיקות הנאותות למפעת, על ידי מזרחי, לשביעות רצונו; (ב) ניסוח וחתימה על הסכמים מפורטים מחייבים לשביעות רצון הצדדים; (ג) קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין להתקשרות ובכלל זה האורגנים המוסמכים של הצדדים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל ודאות כי מזכר ההבנות ישתכלל לכדי הסכם מחייב ו/או כי הבדיקות ו/או המגעים יבשילו לכדי ביצוע עסקה, ולחברה אין יכולת להעריך בשלב זה את סיכויי התממשותם ו/או את התקיימותם של התנאים המוקדמים (לרבות קבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים) אשר יקבעו בהסכם המפורט, אם בכלל.

8. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ב) (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 2 בינואר 2026, הושלמה רכישת הנכס ב- Oberndorf.

9. בהמשך לאמור בבאור 9(2)(ב) (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 12 במרץ 2026 הושלמה רכישת הנכס ב- Bon.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

10. בהמשך לאמור בבאור 28(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 6 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה, את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים, מכוחו יעניק מר אחיעד לוי לחברה שירותי ייעוץ בתחומי מימון ושוקי הון. שירותיו של אחיעד יתנו לחברה על בסיס היקף של 1/3 (שליש) משרה.

בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי אחיעד לוי לתשלום חודשי בסך של כ- 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. התגמול צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד אשר פורסם ביום 15 בדצמבר 2025. בכל מקרה, התגמול הקבוע לא יפחת בשל ירידה במדד.

באשר להענקת אופציות למניות ראה באור 6(11).

11. ביום 6 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 9,433,235 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 9,433,235 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל החברה) וכן הקצאת 113,822 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 113,822 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר אחיעד לוי (יועץ בתחומי מימון ושוקי הון). כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד.

האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תשלנה במהלך ארבע שנים ממועד הקצאתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנה ממועד הענקה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים.

כל כתב אופציה במנה הראשונה ובמנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 10.93 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 11.48 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 12.05 ש"ח לכל אופציה (ללא הצמדה, כפוף להתאמות).

פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל החברה למועד הענקה נאמד בכ - 20,387 אלפי ש"ח (בגין כ - 9,433 אלפי כתבי אופציה) בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו ליועץ בתחומי מימון ושוקי הון לחברה למועד הענקה בכ - 246 אלפי ש"ח (בגין כ - 114 אלפי כתבי אופציה) בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

שווי ההטבה ייזקף להוצאות שכר במהלך השנים 2026-2030.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

10.79 ש"ח	מחיר מניה (במועד הענקה)
10.93-12.05 ש"ח	מחיר מימוש
26.00%-28.00%	תנודתיות צפויה
1.35-4.35 שנים	משך החיים הצפוי
3.8%-3.84%	שיעור ריבית חסרת סיכון
0%	תשואת דיבידנד

כתבי האופציה אשר הוענקו למנכ"ל החברה וליועץ בתחומי מימון ושוקי הון בחברה הינם בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. ביום 2 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, השלימה חברה בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore, רכישת 2 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (על פי הסכם שנחתם ביום 26 בפברואר 2026). לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 100% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים ממוקמים ב- 2 ערים שונות בגרמניה Wittingen ו- Nienburg והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 28.1 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 7.2 דונם.

עלות הרכישה של המניות הסתכמה לכ- 5 מיליוני אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ- 0.5 מיליוני אירו, מתוכה כ- 2 מיליוני אירו שולמו בתקופת הדוח ויתרת הסכום במועד ההשלמה.

הרכישה מומנה מהונה העצמי של החברה.

13. ביום 13 במרץ 2026 התקשרה שותפות גרמנית, המוחזקת בשיעור של 70% על ידי להב אנרגיה אירופה בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה, בעקיפין, של החברה) בהסכם מסגרת מחייב והסכמים נלווים לו עם חברה גרמנית בבעלות Edeka Group המחזיקה ומפעילה רשת סופרמרקטים בגרמניה תחת מותגים שונים, להקמה ורכישה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות של 92 סופרמרקטים בבעלות קבוצת Edeka ולמכירת מלוא החשמל המיוצר במתקנים לקבוצת Edeka.

פוטנציאל ההספק הכולל הצפוי של המתקנים הינו כ- 12.7 מגה-וואט.

סך ההשקעה הנדרשת הצפויה למימוש כלל העסקה, (למען הסר ספק, הקמת כלל המתקנים כולל רכישת מתקנים קיימים) עומד על כ- 11.4 מיליון אירו ("ההשקעה").

בהקשר זה יצוין כי לשותפות הסכמות שעדיין לא מחייבות מול בנק מקומי לנטילת אשראי, על סך של כ- 8 מיליון אירו, ללא קובננטים הקשורים בשווי הנכסים, לתקופה של 20 שנים, בריבית שנתית נומינאלית בשיעור של עד 4% והחזר קרן בשיעור שנתי של כ- 4%. בהתאם, אם וככל ויועמד המימון המתוכנן כאמור, יתרת ההשקעה של השותפות (באמצעות הלוואת בעלים שתועמדה לצורך כך) בעסקה צפויה לעמוד על כ- 3.5 מיליון אירו.

14. בהמשך לאמור בבאור 9(ד)2(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר רכישת נכסי שותפות סיתהל - חגל (טליה) ביום 12 באפריל 2026, לאחר מועד הדוחות הכספיים, התקבלה הודעה מטעם הממונה על התחרות בדבר התנגדותה לעסקה. בהתחשב במגבלות הזמנים שנקבעו להשלמת העסקה ובנסיבות ההליך, פעלה מפעל מול הנאמן והגורמים הרלוונטיים לגיבוש הסדר שלפיו הערבות הבנקאית שהופקדה במסגרת המכרז תושב לה במלואה, ומנגד תוותר מפעל על טענות ותביעות בקשר עם ההליך. ביום 19 במאי 2026, אישר בית המשפט את הפשרה כאמור, והקבוצה החלופית שהוכרזה במכרז אושרה כזוכה בעסקה ובהתאם פועלת להשלמתה.

15. 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 31 במרץ 2026, כללו פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב) בעניין זה. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ, 2026

לכבוד :

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-601 ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות המוחזקות, נטו, הסתכם בהפסד בסך של כ-3) מיליוני לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור (15)6 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
26 במאי, 2026

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2025	2026	
			נכסים שוטפים
181,598	283,639	343,666	מזומנים ושווי מזומנים
10,297	9,102	12,399	ניירות ערך סחירים
6,916	-	-	פקדונות מוגבלים
1,552	1,737	1,741	חייבים ויתרות חובה
<u>200,363</u>	<u>294,478</u>	<u>357,806</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
-	6,870	-	פקדונות מוגבלים
1,529	1,453	1,553	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,873,380	1,648,611	1,888,624	השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות
4,153	4,296	4,070	נכסי זכות שימוש
799	884	773	רכוש קבוע
102	91	105	נכס מס נדחה
<u>1,879,963</u>	<u>1,662,205</u>	<u>1,895,125</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,080,326</u>	<u>1,956,683</u>	<u>2,252,931</u>	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2025	2026	
התחייבויות שוטפות			
28,428	22,196	28,417	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
46,363	45,532	39,848	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	49,990	69,992	דיבינדנד לשלם
12,502	6,246	8,648	זכאים ויתרות זכות
270	255	268	התחייבויות בגין חכירה
87,563	124,219	147,173	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
417,261	427,982	397,137	אגרות חוב
222,209	183,119	215,022	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,327	4,438	4,258	התחייבויות בגין חכירה
643,797	615,539	616,417	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
731,360	739,758	763,590	סה"כ התחייבויות
הון			
286,363	284,089	309,696	הון מניות
308,705	306,816	504,002	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(54,069)	17,725	(83,931)	קרן תרגום של פעילות חוץ
807,967	608,295	759,574	יתרת רווח
1,348,966	1,216,925	1,489,341	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,080,326	1,956,683	2,252,931	סה"כ התחייבויות והון
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	הלל (איליק) רוז'נסקי מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 26 במאי, 2026.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(13,913)	(3,657)	(3,978)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,207	-	(116)	הוצאות אחרות, נטו
(9,706)	(3,657)	(4,094)	הפסד תפעולי
46,833	12,460	11,086	הכנסות מימון
(44,162)	(8,984)	(7,035)	הוצאות מימון
2,671	3,476	4,051	הכנסות מימון, נטו
(7,035)	(181)	(43)	הפסד לאחר מימון
218,857	12,342	21,639	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
211,822	12,161	21,596	רווח לפני מיסים על הכנסה
14	3	3	הטבת מס
211,836	12,164	21,599	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח הפסד:
(17,841)	54,745	(29,070)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:
109	-	-	רווח כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס:
194,104	66,909	(7,471)	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31 בדצמבר	2025	2026
2025	(בלתי מבוקר)	
(מבוקר)	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

211,836	12,164	21,599	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :			
(218,857)	(12,342)	(21,639)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
19,802	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,207)	-	116	הפסד (רווח) מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	45	תשלומים מבוססי מניות
(14)	(3)	(3)	הטבת מס
(22,087)	(11,485)	(13,649)	הכנסות מימון אחרות, נטו
445	109	111	פחת והפחתות
(224,918)	(23,721)	(35,019)	
(209)	(319)	(218)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(857)	(2,536)	822	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(1,066)	(2,855)	604	
(14,148)	(14,412)	(12,816)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(99,046)	(8,838)	(20,420)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,008	17,683	6,444	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,030)	(6,224)	6,916	ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים
(2,000)	(2,000)	(2,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
(19)	(7)	(6)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
(78,087)	614	(9,066)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	117,717	תקבולים מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה
5,730	1,053	100,042	תקבולים מימוש כתבי אופציה
(49,990)	-	-	חלוקת דיבדנד
(452)	(153)	(114)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(55,474)	(35,631)	(26,425)	פירעון אגרות חוב
60,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(22,364)	(5,549)	(7,104)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(62,550)	(40,280)	184,116	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(154,785)	(54,078)	162,234	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(1,308)	26	(166)	השפעת תנודות בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
337,691	337,691	181,598	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
181,598	283,639	343,666	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

29,495	10,796	12,001	ריבית ששולמה במזומן
10,167	1,068	2,635	ריבית שהתקבלה במזומן
			נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן
-	49,990	69,992	דיבדנד שהוכרז
109	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה, נטו

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 2025 וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (להלן "הדוחות המאוחדים").

לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", ראה באור 1 (ב) 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 2025.

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		שיעור ריבית %
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
-	172,784	-	
296,371	51,645	298,738	7%
169,473	108,994	177,513	7%-9%
60,992	64,674	56,821	7%-12%
526,836	398,097	533,072	

הלוואות בש"ח:

להב אנרגיה ירוקה בע"מ
להב תשתיות בע"מ

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

(ב) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		שיעור אחזקה %
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
130,822	130,031	125,917	100%
140,853	131,240	144,783	100%
-	27,619	-	-
60,039	(5,128)	63,756	100%
331,714	283,762	334,456	

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

3. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ג) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
905,821	851,800	905,808	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
109,009	114,952	115,288	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,014,830	966,752	1,021,096	

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

19 במאי, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של
דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן – "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מחודש אוגוסט, 2024

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

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-13	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
55	60	51
854	956	813
70	94	111
13	3	9
187	185	175
1,179	1,298	1,159
47	87	47
1,115	1,233	1,099
18	18	18
28	28	28
477	445	469
77	63	76
41	42	43
1,803	1,916	1,780
2,982	3,214	2,939

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
צד קשור
מלאי

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום	
31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
281	473	239
436	496	462
186	195	187
369	328	365
1,272	1,492	1,253
1,012	1,113	996
159	53	144
6	7	6
11	10	11
1	1	1
1,189	1,184	1,158
216	216	216
220	220	220
39	54	44
4	4	4
40	42	42
519	536	526
2	2	2
521	538	528
2,982	3,214	2,939

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

19 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

עידן ארגמן
סמנכ"ל כספים

יורם איל
מנכ"ל

אבי לוי
י"ר הדריקטוריון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
4,797	1,178	1,078	הכנסות ממכירות
3,938	981	872	עלות המכירות
859	197	206	רווח גולמי
645	152	156	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
88	23	23	הוצאות הנהלה וכלליות
(18)	(14)	1	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
144	36	26	רווח תפעולי
5	2	2	הכנסות מימון
75	22	19	הוצאות מימון
(6)	(1)	(2)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
68	15	7	רווח לפני מסים על ההכנסה
19	1	2	מסים על ההכנסה
49	14	5	רווח נקי
מיוחס ל:			
49	14	5	בעלי מניות החברה
(*)	(*)	(*)	זכויות שאינן מקנות שליטה
49	14	5	

(* 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	
31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
49	14	5
1	3	2
1	3	2
50	17	7
50	17	7
(*)	(*)	(*)
50	17	7

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ רווח 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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן עסקאות תשלום		יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
			קרנות הון אחרות	מבוסס מניות				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
521	2	519	40	4	39	220	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
5	(*)	5	-	-	5	-	-	רווח נקי
2	-	2	2	-	-	-	-	רווח כולל אחר
7	(*)	7	2	-	5	-	-	סה"כ רווח כולל
(*)	-	(*)	-	(*)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(*)	(*)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
528	2	526	42	4	44	220	216	יתרה ליום 31 במרס, 2026

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן עסקאות תשלום		יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
			קרנות הון אחרות	מבוסס מניות				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
521	2	519	39	4	40	220	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
14	(*)	14	-	-	14	-	-	רווח נקי
3	-	3	3	-	-	-	-	רווח כולל אחר
17	(*)	17	3	-	14	-	-	סה"כ רווח כולל
(*)	-	(*)	-	(*)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
538	2	536	42	4	54	220	216	יתרה ליום 31 במרס, 2025

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות הון אחרות	קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר								
מליוני ש"ח								
521	2	519	39	4	40	220	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
49	(*)	49	-	-	49	-	-	רווח נקי
1	-	1	1	-	-	-	-	רווח כולל אחר
50	(*)	50	1	-	49	-	-	סה"כ רווח כולל
(*)	-	(*)	-	(*)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50)	-	(50)	-	-	(50)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
521	2	519	40	4	39	220	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(* 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	
31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
49	14	5
404	11	126
453	25	131
(112)	(23)	(11)
4	1	(*)
(6)	-	-
1	1	-
(2)	-	(1)
2	-	1
(*)	-	-
4	1	1
(109)	(20)	(10)
(50)	-	-
-	-	(*)
(260)	(67)	(62)
154	-	-
(23)	(7)	(6)
(26)	(8)	(16)
(151)	70	(41)
(356)	(12)	(125)
(12)	(7)	(4)
67	67	55
55	60	51

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

תמורה מממוש נכסים קבועים

השקעה בחברה כלולה

איחוד לראשונה של חברה כלולה (ב)

מתן הלוואה לחברה כלולה

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

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר מליוני ש"ח	
304	79	73
70	20	17
(*)	(*)	(*)
(*)	-	-
(1)	(*)	(*)
6	1	2
(13)	(13)	-
19	1	2
<u>385</u>	<u>88</u>	<u>94</u>
85	(16)	40
3	(38)	(51)
(13)	(12)	11
(41)	23	25
9	(30)	11
<u>43</u>	<u>(73)</u>	<u>36</u>
(26)	(4)	(11)
2	-	7
<u>(24)</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
<u>404</u>	<u>11</u>	<u>126</u>

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 עלות תשלום מבוסס מניות
 גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
 רווח מממוש רכוש קבוע, נטו
 חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו
 רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה (ב)
 מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
 ירידה (עלייה) במלאי
 עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מיסים ששולמו
 מיסים שהתקבלו

(* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

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

			(ג) פעילות מהותית שלא במזומן
12	10	11	רכישת נכסים קבועים באשראי
14	14	-	רכוש אחר
122	80	36	שינוי נטו בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. ליום 31 במרס, 2026 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-94 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2025 - 93 מליוני ש"ח). הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי, ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן.
- ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מערכה צבאית חדשה מול איראן (מבצע "שאגת הארי") אשר הובילה לחידוש המתיחות הביטחונית בעצימות גבוהה ולאי וודאות מחודשת בנוגע ליציבות הגיאופוליטית.

עם תחילת המבצע, חל שינוי במדיניות ההתגוננות של פיקוד העורף, במסגרתו הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות והגעה למקומות עבודה, למעט משק חיוני.

בתחילת חודש אפריל הכריזו הצדדים על הפסקת אש שבמהלכה מתקיים משא ומתן. כמו כן, החל מיום 13 באפריל, 2026 נכנס לתוקף המצור הימי על איראן אשר השפיע על מחירי חבית הנפט.

בשלב זה, החברה בוחנת את השפעת המבצע על מצב החברה, על תוצאות פעילותה ועל תזרימי המזומנים שלה, ככל שישנם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 29 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, במסגרת אסטרטגיית החברה להרחבה ויצירת פעילות צרכנית מהותית נוספת המשרתת צרכי אוכלוסייה ואשר עשויה להשתלב עם פעילותה הקיימת בתחומי הקמעונאות והצרכנות, ביום 19 בינואר 2026 התקשרו החברה והוט מערכות תקשורת בע”מ במזכר הבנות לא מחייב במסגרתו ניתנה לחברה תקופת בלעדיות (NO-SHOP) של 60 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות, לצורך ביצוע בדיקת נאותות, מיצוי משא ומתן בין הצדדים ביחס לתנאי ההתקשרות וכן חתימתו של הסכם מפורט לרכישת 100% מניות הוט מובייל בע”מ, אשר עשוי להתבצע יחד עם שותפים. לחברה ניתנו אורכות מעת לעת לחתימה על הסכם מפורט עד ליום 20 במאי 2026.

ב. בהמשך לאמור בביאור 29 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 25 במרס 2026 התקשרו החברה ולאומי פרטנרס בע”מ (“לאומי פרטנרס”) עם מור גמל ופנסיה בע”מ, באמצעות נכסי קופות הגמל וקרנות הפנסיה שבניהולה (“מור”), במסמך עקרונות לא מחייב להצטרפות לאומי פרטנרס, מור ומשקיעים נוספים (“ה-SPV”) לעסקת רכישת הוט, כך שבכפוף לחתימה על ההסכמים המחייבים ולהשלמת העסקה, רכישת מניות הוט מובייל תבוצע על ידי החברה וה-SPV בחלקים שווים (50%-50%).
לאחר מספר בחינות ולמרות ההתקשרות כאמור לעיל, הוחלט לבסוף להתקדם בקבוצה שתוכלל את החברה (40%) קיסטון אנפרא בע”מ (40%) ולאומי פרטנרס (20%).
נכון למועד החתימה על הדוחות הסיכום עם קיסטון אנפרא בע”מ לא קיבל ביטוי בהסכם מחייב. החברה פועלת לקידום ההסכמים הבאים:

1. המשא ומתן להסכם רכישת מניות הוט מובייל נמצא בשלבים סופיים.
2. חתימה על הסכם שותפות מחייב בין החברה, קיסטון אנפרא בע”מ ולאומי פרטנרס בקשר לרכישת מניות הוט מובייל.
3. החברה התקשרה עם בנק לאומי לגיבוש הסכם מימון לרכישת מניות הוט מובייל, ההסכם שגובש עבר את מכלול האישורים והצדדים פועלים לניסוח הסכם מימון מחייב.

ג. בהמשך לאמור בביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 11 בפברואר 2026 התקשרו החברה ובעלי השליטה בה עם לאומי פרטנרס בע”מ (להן: “לאומי פרטנרס”), במסמך עקרונות לא מחייב להשקעה בחברה, לפיו בכפוף להשלמת עסקת ההשקעה כאמור, תבצע לאומי פרטנרס השקעה במזומן בחברה בתמורה להקצאת מניות בה ללאומי פרטנרס, לפי שווי חברה של 850 מיליון ש”ח (לפני הכסף), ו-1,063 מליוני ש”ח (אחרי הכסף) כך שלאומי פרטנרס תשקיע סך של כ-213 מיליון ש”ח בחברה, בתמורה להקצאת מניות רגילות בשיעור של 20% מהון המניות שלה. במסמך העקרונות נכללו הוראות ומנגנונים בקשר להנפקת החברה וכן נכללו הגנות מקובלות על זכויות לאומי פרטנרס כבעלת מניות מיעוט, אשר חלקן תפקענה במקרה של הנפקה כאמור.

השלמת עסקת ההשקעה בחברה מותנית, בין היתר, בתנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת כל האישורים הנחוצים על פי דין או הסכם מהותי והעדר שינוי מהותי לרעה במצבה. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, טרם נחתם הסכם מחייב.

באור 4: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מליוני ש”ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגיבן הפרשה בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח הכספי לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות כאמור.



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

**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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן – "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרץ 2026 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, הלל (איליק) רוז'נסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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.

הלל (איליק) רוז'נסקי

מנכ"ל

26 במאי 2026

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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.

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

26 במאי 2026