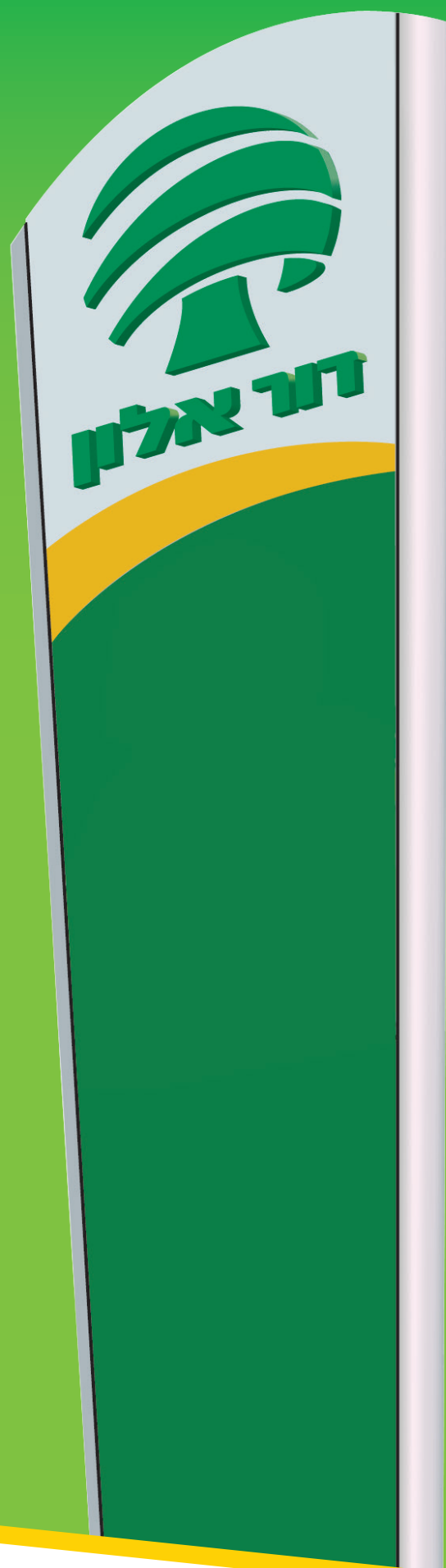


דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2018





דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוח רבעון 1 לשנת 2018

תוכן עניינים:

- פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד;
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד;
- פרק ג' - (1) דוחות כספיים מאוחדים;
- (2) מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות דוחות;
- פרק ד' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

פרק א' – שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון

הראשון של שנת 2018

פרטים לפי סעיף 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות מיידיים ותקופתיים), תש"ל-1970

בפרק א' זה:

החברה" או "דור אלון" - דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;

"הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.03.2018;

"הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, אשר פורסם ביום 12.03.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019149) (להלן: "הדוח התקופתי")¹;

"פרק א' לדוח התקופתי" או "חלק א' לדוח התקופתי" - פרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי;

"הדוחות הכספיים השנתיים" - הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, הנכללים בדוח התקופתי;

"דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.03.2018;

בפרק זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בפרק א' בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

להלן עדכונים לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד:

כללי

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל להלן כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי כשלעצמו, אולם עשוי לסייע להבנת עסקי החברה.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2018, אשר תוארו בפרק א' בדוח התקופתי.

¹ ביום פרסום הדוח התקופתי פורסם דוח מתקן, מספר אסמכתא: 2018-01-019302.

עדכון סעיף 1.6 – חלוקת דיבידנדים

דיבידנד במזומן

החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה (ללא צורך באישור בית משפט), במהלך תקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסום הדוח, כמפורט להלן:

תאריך הכרזה	מועד החלוקה	סכום החלוקה (באלפי ש"ח)
21.5.2018	7.6.2018	30,000

מגבלות על חלוקת דיבידנדים

ליום 31 במרץ, 2018, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה עמדה על סך של כ-349.5 מיליון ש"ח, הכוללת סך של כ-105.1 מיליון ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדלן להשקעה (נטו לאחר מס). ולאחר החלוקה תסתכם יתרת הרווחים הראויים לחלוקה על סך של כ-319.5 מיליון ש"ח. לפרטים אודות מגבלות על יכולת החברה לחלק דיבידנד מכוח הוראות שטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') ראו דוח הדירקטוריון להלן.

עדכון סעיף 4.11.12 - טיוטת דו"ח לעניין מרווח השיווק - בחינה מחדש של מינהל הדלק

ביום 29 באפריל, 2018, התקבל בידי החברה "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים מרביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95 – לאחר שימוע" (להלן בהתאמה: "סיכום דיון" ו-"ועדת המחירים"). בהמשך לכך, ביום 30 באפריל, 2018, פורסם תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הפיקוח").

בהתאם לעיקרי ההמלצות כמפורט בסיכום הדיון ותיקון צו הפיקוח, החל מיום 1 במאי, 2018, מרווח השיווק לליטר בנזין 95 בשרות עצמי הופחת ב-4.7 אגורות לליטר (לפני מע"מ) ועומד על 55.6 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת בגין תדלוק בשרות מלא, עלתה ב-1 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ועומדת על 21 אגורות לליטר (כולל מע"מ). בנוסף תוקן מבנה מחיר בנזין 95 בשער בית זיקוק הקבוע בצו הפיקוח, באופן שתרגום שער החליפין יבוצע לפי שער חליפין יציג שיתפרסם על ידי בנק ישראל ביום שקדם ל-2 ימי עבודה אחרונים לפני יום העדכון ויוכפל במקדם שער חליפין של 1.009 (לעומת המרה לפי שער חליפין העברות והמחאות כקבוע ערב השינוי).

החברה גיבשה והחלה ליישם תכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק על רווחיותה, הכוללת נקיטת צעדי התייעלות וחיסכון, הקטנת הנחות ללקוחות, הפחתת דמי השכירות במתחמי התדלוק וכן צעדים נוספים אחרים. במקביל בוחנות החברה נקיטת צעדים משפטיים בקשר עם הפחתת מרווח השיווק.

השפעת ההפחתה במרווח השיווק, על בסיס כמויות הבנזין שנמכרו בשנת 2017, ובהתעלם מביצוע התוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק כאמור, מסתכמת, בחישוב שנתי, בקיטון ברווח לפני מס של כ-20 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי הערכות החברה יישום התוכנית לצמצום

השפעת הפחתת מרווח השיווק עשויה לצמצם במידה ניכרת את ההשפעה של הפחתה במרווח השיווק על תוצאות פעילותה.

כמו כן, במסגרת סיכום הדיון, ציינה ועדת המחירים כי בהמשך לדיונים שקיימה הועדה עם רשות ההגבלים העסקיים עלה הצורך לבחון, האם יש מקום להתחיל בבחינה של שינויים רגולטוריים באופי הפיקוח על הענף במטרה להגביר את התחרות בענף וזאת במקביל לעדכון מרווח השיווק, כאמור לעיל. לפיכך, בכוונת מנהל הדלק לפנות לשמיעת עמדות הציבור על מנת לבחון אפשרויות שונות לשינוי במדיניות הפיקוח ובכלל זה הסרה מפיקוח של עמלת השירות בעד תדלוק מלא, בחינת החרגת פיקוח על תחנות תדלוק חדשות, שיטת פיקוח אחרת במקטעים שונים של מחיר הדלק וכדומה.

לפרטים נוספים ראה דוח דירקטוריון להלן, וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-034197)

המידע בדבר הערכת החברה בקשר עם יישום התכנית לצמצום הפחתת מרווח השיווק והצלחתה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ויתכן כי התממשותו תהיה שונה מהערכת החברה במועד זה.

עדכון סעיף 4.11.23 - פרסום טיוטת דוח להערות הציבור בנושא תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחירי הבניין (להלן בסעיף זה: "טיטוט הדוח")

ביום 14 במרץ 2018 הגישה החברה את התייחסותה המנומקת לטיטוט הדוח.

החברה סבורה כי במידה ולא תתקבל עמדתה, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה. הערכת החברה בדבר השפעת הדו"ח על פעילותה ותוצאותיה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

עדכון סעיף 8.1 – הקמת תחנת כוח בקרית גת

בהמשך לאמור בסעיף 8.1 בפרק א' לדוח התקופתי, מעדכנת החברה, כי פרויקט הקמת תחנת הכוח עומד בלוחות הזמנים, וצפוי להגיע להשלמה במהלך הרבעון השלישי של 2019. בנוסף השותפות חתמה על הסכמים להספקת אנרגיה למספר לקוחות בהיקף של כ- 48 מגהוואט, ובשלבם מתקדמים לחתימה על הסכמים להספקת אנרגיה למספר לקוחות נוספים בהיקף של כ- 13 מגהוואט נוספים. עם השלמת ההקמה, התחנה אמורה לייצר הכנסות בהיקף שנתי של כ-115 עד 170 מיליון ש"ח (בכפוף למתווה התפעול של התחנה), ורווח גולמי בהיקף של כ-47 עד 60 מיליון ש"ח. בנוסף השותפות החלה בהליכים של קידום תחנה פיקרית בצמוד לתחנת הכח בהספק מותקן של כ-180 מגהוואט נוספים.

האמור בסעיף זה בעניין פעילות ההקמה של הפרויקט, השלמתו ואפשרויות הפעלתו ו/או הרחבתו, נתונים בדבר התקשרות בהסכמים להספקת אנרגיה ללקוחות והצפי להכנסות ורווחים, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה כולל תחזיות, הערכות סובייקטיביות, אומדנים וכדומה. מידע כאמור מבוסס על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. יובהר כי מידע כאמור עשוי שלא

להתממש, כולו או חלקו, ביחס להנחות העבודה שבבסיס התחזיות והתוצאות בפועל, שעשויות להיות שונות, בין היתר, בשל סיכונים חדשים בפרויקט, אי הוודאות בנוגע להתקשרות עם צרכנים, לרבות צרכנים תרמיים חלף מפעל סוגת, עיכוב בעבודות, שינויים ברגולציה, החלטות צדדים שלישיים שהינם שותפים בפרויקט וכדומה.

עדכון סעיף 8.2.3 – פיתוח נכסי נדל"ן

ביום 29 באפריל, 2018, החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות של מימוש זכויות החברה בחברת המשותפת בדרך של הליך תחרותי.

כמו כן ולאור האפשרות שחברה שלבעל השליטה ענין בה, תשתתף בהליך התחרותי, החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה המונה שלושה דירקטורים חיצוניים (להלן בסעיף זה: "הועדה").

במסגרת תפקידה תבחן הועדה חלופות של עסקאות מימוש שונות, תגבש הליך תחרותי, תנהל מו"מ עם מציעים שונים וביניהם ייתכן ותיכלל חברה שלבעל השליטה ענין בה, ותביא המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.2 ג. לדו"ח דירקטוריון להלן.

עדכון סעיף 8.3 - הגשת הצעה לרכישת זכויות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בקשר עם

"המפעיל"

ביום 14 במרץ, 2018, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הגישה החברה לנאמן הצעה מעודכנת, לפיה המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה נדחה ליום 30 באפריל, 2018, וכי המועד למילוי שאר התנאים המתלים על פי ההצעה יחול ביום 31 באוגוסט, 2018, ובכפוף לשינויים בתשלומי הריבית על התמורה הנקובה בהצעת החברה, הכל כמפורט בהצעה המעודכנת (להלן: "ההצעה המעודכנת"). ההצעה המעודכנת צורפה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-020514), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 18 במרץ, 2018, התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בקשר עם הסדר הנושים של אפריקה השקעות (להלן: "ההסדר"), בו נידונו בין היתר התנגדויות שיכון ובינוי בע"מ ואלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן ביחד: "השותפים במפעיל") נוכח זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות העומדות להן לטענתן ביחס למניות אותן מבקשת החברה לרכוש במסגרת הצעתה (להלן: "המניות"). הוחלט על ידי בית המשפט, בין היתר, כי ככל שההסדר יאושר אזי יאושר במסגרתו גם מכר המניות בהתאם להצעת החברה. עוד הוחלט כי על השותפים במפעיל להודיע תוך 30 ימים ממועד אישור ההסדר האם בכוונתם לממש את זכות הסירוב או את זכות הצטרפות להם הם טוענים, באותם תנאים להם התחייבה החברה, וכי הזכויות במניות יועברו כמות שהן (AS IS) ובהתאם למסמכי ההתאגדות והסכמי בעלי המניות הרלבנטיים. יצוין כי, החברה שומרת על מלוא זכויותיה וטענותיה באשר לזכויות הנטענות ע"י השותפים במפעיל.

לאור החלטת בית המשפט, כאמור לעיל, ביום 21 במרץ, 2018, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לפעול על מנת להבהיר את עמדת השותפים במפעיל, ובהתאם לזמן את אסיפת בעלי המניות של החברה לצורך אישור הצעת החברה המעודכנת במועד מאוחר מהמועד שתוכנן לזימון האסיפה.

ביום 30 באפריל, 2018, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להאריך את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה בעשרה ימים עד ליום 10 במאי 2018, ובהתאם לכך, ביום 1 במאי, 2018, הודיעה החברה לנאמן על מתן הארכה. (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043183).

ביום 9 במאי, 2018, התקיים דיון בבית המשפט בקשר עם ההסדר, במסגרתו, בין היתר, הודיעה אקסטרה כי היא אינה מסכימה להצעת בית המשפט שנועדה לפתור מחלוקת בין אפריקה השקעות ורשות המסים, הנוגעת להצעת אקסטרה. בתום הדיון המליץ בית המשפט לאקסטרה, לנאמן, ולרשויות המס, לנהל הליכי גישור או לחילופין משא ומתן שלא בהליך גישור, זאת לבירור המחלוקת בין אפריקה השקעות לבין רשות המסים. יודגש כי המחלוקת בעניין חבות המס, כאמור לעיל, אינה נוגעת להצעת החברה.

ביום 9 במאי, 2018, לאחר הדיון שהתקיים בבית המשפט באותו היום בבקשת ההסדר, כאמור לעיל, מסר ב"כ הנאמן לחברה הודעה על חילוט פיקדון, בסך של 10 מיליון ש"ח, שהפקידה החברה להבטחת הצעתה, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון ("הודעת החילוט").

בהודעת החילוט נטען כי המציעות (כאשר לפי הודעת החילוט, הכוונה לאקסטרה, רבוע כחול והחברה) הודיעו במהלך הדיון בבית המשפט ביום 9 במאי 2018, כאמור, כי אין בכוונתן להשלים את ההסדר על-פי הצעת ההסדר אלא אם יוחרגו מההסדר חובות מס נטענים על-ידי רשות המסים או לחילופין מקום בו מחזיקי אגרות החוב ייקחו על עצמם את חשיפת חבות המס ללא זכות החזרה למציעות. זאת, על אף שהצעת החברה אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים, ועל אף שהחברה לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעתה ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת החברה באופן מיידי.

לעמדת החברה לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך החברה דוחה מכל וכל, את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה, והודעה כאמור נמסרה לב"כ הנאמן.

יובהר, כי, על-פי תנאי הצעת החברה במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית.

לאחר הדיון שהתקיים ביום 9 במאי 2018, כאמור לעיל, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ועל אף הודעת החילוט, הודיעה החברה לנאמן ביום 10 במאי 2018, כי הינה מאריכה את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה עד ליום 15 ביוני 2018.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה, רבוע כחול ואקסטרה הודיעו אף הן לנאמן כי הן דוחות את המועדים האחרונים למילוי התנאים בהצעתן.

יובהר, כי הן הצעת החברה והן הצעת רבוע כחול הינן נפרדות ואינן מותנות או תלויות זו בזו, ואף אינן מותנות בכך שהצעת אקסטרה תתקבל. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, הצעת אקסטרה הותנתה בקבלת הצעת רבוע כחול.

יצוין כי השלמת הצעת החברה כפופה לאישורו של בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, לאישור האסיפה הכללית של החברה וכן להתקיימותם של כל התנאים הקבועים בהצעה המעודכנת.

עדכון סעיף 16.9 - אמות מידה פיננסיות עיקריות

הלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון 31.3.18 ליום	תניות פיננסיות	תוצאת התניות הפיננסיות ליום חישוב 31.3.2018
מסגרת אשראי למשיכת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	היקף מסגרת האשראי 150 מיליוני ש"ח ² .	80 מיליוני ש"ח.	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%. ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח. ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	א. 33.58% ב. 881.5 מיליוני ש"ח ג. 2.02
הלוואה פרטית משני גופים מוסדיים	160 מיליוני ש"ח	160 מיליון ש"ח.		
מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי	238 מיליוני ש"ח	67.8 מיליוני ש"ח.		
אגרות חוב של דור הנפקת אג"ח (סדרה 2) - אג"ח פרטית	62 מיליוני ש"ח	50.6 מיליון ש"ח	א. יחס ה-EBITDA של החברות המשותפות במאוחד, כשהוא מחולק בסכום המהווה את סה"כ הוצאות המימון של כל החברות המשותפות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.1. ב. יחס כיסוי תזרים מזומנים הנקי של דור הנפקת אג"ח, בתוספת הריבית על הלוואות הבעלים ובתוספת דמי ניהול חלקי הריבית על הלוואות הבעלים במאוחד, לכל החברות המשותפות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.2. ג. יחס סה"כ תקבולי דור הנפקת אג"ח, כשהוא מחולק בסכומי התשלום של הקרן והריבית השנתית של האג"ח המונפקות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.09.	א. 2.73 ב. 1.56 ג. 2.85
אגרות חוב של דורגו בטוחות - אג"ח פרטית	98 מיליוני ש"ח	18.3 מיליון ש"ח	במידה ויחס הכיסוי הממוצע (היחס בין הרווח הנקי הרבעוני של חברת דורגו החדשה, בתוספת פחת והפחתות, הוצאות מימון, הוצאות חד פעמיות, דמי ניהול והוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים, לבין גובה התשלום הרבעוני באותה תקופה למחזיקי האג"ח) יהא מתחת ל-115%, על פני 4 דוחות כספיים רבעוניים, יואץ קצב פירעון ההלוואה שהעמידה דורגו בטוחות לדורגו החדשה, באופן שכל התזרים הנקי של דורגו החדשה ישמש לפירעון האג"ח; במידה והיחס כאמור יהא מתחת ל-110%, תוחלף החברה המאוחדת כנותנת שירותים לדורגו החדשה; ובמידה והיחס כאמור יהא מתחת ל-105%, יועמדו ההלוואה שהעמידה דורגו בטוחות לדורגו החדשה והאג"ח לפירעון מיידי.	388%
הסכם עם גופים פיננסיים	עד 435 מיליוני ש"ח	151.4 מיליון ש"ח	א. יחס כיסוי שירות החוב ההיסטורי שחל לאחר שנה ממועד ההפעלה המסחרית, ביחס ל-12 החודשים אשר קדמו למועד הבדיקה, לא ירד מ-1:1.08. ב. יחס כיסוי שירות החוב השנתי החוזי לתקופה של 12 חודשים (שתי תקופות בדיקה) לא ירד מ-1:1.08. ג. יחס כיסוי שירות החוב החוזי לתקופה של 24 חודשים (4 תקופות בדיקה) לא ירד מ-1:1.08. יחס כיסוי חיי הלוואה לא ירד מ-1:1.11.	בדיקת העמידה בהתניות הפיננסיות תתבצע במועד שנה ממועד ההפעלה המסחרית.
הלוואה מתאגיד בנקאי	190 מיליוני ש"ח	190 מיליון ש"ח		

² מסגרת האשראי הסתיימה ביום 19 באפריל 2018

למידע אודות אגרות החוב סדרות (ה' ו-ו') של החברה ר' סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

עודד בלום -

מנכ"ל

ישראל יניב -

יו"ר דירקטוריון

תאריך: 21 במאי, 2018.



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימו ביום 31 במרץ, 2018

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור-אלון" או "החברה") על מצבה העסקי של החברה ותוצאות פעילותה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 (להלן: "יום הדוח" או "תאריך הדוח על המצב הכספי" ו-"תקופת הדוח", בהתאמה).

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017, אשר פורסם ביום 12.03.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019149) (להלן: "הדוח התקופתי").¹

לשינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ביחס לאמור בדוח התקופתי ר' פרק א' לעיל.

בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

למידע אודות אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה בעסקי החברה, ר' ביאורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2018 (להלן: "הדוחות הכספיים") והאמור בסעיף 1.1.2 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי – החברה, פעילותה ונתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה וחברות בנות וקשורות שלה (להלן: "הקבוצה"), עוסקות בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ומרכזים מסחריים בסמוך להם ושל חנויות נוחות עצמאיות, ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות, בשיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, בהקמה של תחנת כוח פרטית וכן בקידום ופיתוח של נכסי נדל"ן שלחברה יש זכויות בהם.

1.1.1. מגזרי הפעילות של החברה

לדור-אלון ארבעה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה. נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור החזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח וההפסד של החברה הם כלולים

¹ ביום פרסום הדוח התקופתי פורסם דוח מתקן, מספר אסמכתא: 2018-01-019302.



במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינם נכללים בתוצאות הפעילות של המגזרים. לפרטים נוספים ר' ביאור 4 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות ארבעת תחומי הפעילות כאמור :

א. **מגזר מתחמי התדלוק והמסחר** - הפעילות במגזר זה כוללת פיתוח, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות, אשר מרביתן כוללות חנויות נוחות צמודות לתחנות התדלוק, הפועלות תחת המותגים "דור-אלון", "אלונית", "סופר אלונית", שיווק ואספקה של מוצרי דלק ומוצרים אחרים באמצעות מתחמי התדלוק והמסחר ותחנות התדלוק הפנימיות וכן השכרת שטחי מסחר.

נכון ליום 31.03.2018, מונה רשת דור אלון 211 תחנות תדלוק ציבוריות ו-139 חנויות נוחות. במהלך שנת 2018, מתוכננת פתיחתן של כ-5 תחנות תדלוק ציבוריות נוספות, אשר מרביתן בהפעלת החברה.

המידע בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מבוסס על הסכמים שבין החברה ובעלי הקרקע, תוכניות הבנייה שאושרו, או שהחברה צופה שיאושרו, וכן על תחזית עלויות שהוכנה על ידי הצוות ההנדסי של החברה. תחזית זו עשויה שלא להתממש, בין היתר, עם הליכי התכנון לא יאושרו, או עם לא יינתנו היתרי בנייה לתחנות שבנייתן מתוכננת, או עקב שינויים רגולטורים בתחומי הפעילות של החברה.

ב. **מגזר השיווק הישיר** - הפעילות במגזר זה כוללת שיווק של מוצרי דלק, גז טבעי וקיטור ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים.

ג. **מגזר שיווק דלק סילוני** (להלן: "דס"ל") - הפעילות במגזר זה כוללת שיווק של דס"ל לחברות תעופה אזרחיות.

ד. **מגזר חנויות נוחות עצמאיות** - הפעילות כוללת הקמה והפעלת חנויות נוחות עצמאיות (שאינן נמצאות במתחמי התדלוק) הפועלות תחת המותגים "AM:PM", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב" ו-"סופר אלונית".

נכון ליום 31.03.2018, לדור אלון 75 חנויות נוחות עצמאיות מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר (43 חנויות AM:PM ו-32 סניפי אלונית בפורמטים השונים).

בנוסף, החברה עוסקת בהקמה של תחנת כוח פרטית באמצעות שותפות אלון מרכזי אנרגיה (המוחזקת ב-55%), וכן בקידום ופיתוח של נכסי נדל"ן שלחברה יש זכויות בהם, לצורך השבחת ערכם, והגדלת מצבת נכסי הנדל"ן המניבים של החברה.



כמו כן, לחברה החזקות בתחום חיפושי הגז באמצעות החזקה ב-5% מן הזכויות בדור חיפושי גז – שותפות מוגבלת אשר לה זכויות בשיעור של 4% מקידוחי תמר. לעניין זה ר' האמור בסעיפים 1.4.4 ו-13.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.2. עיקרי התוצאות ואירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו

א. תנודתיות במחירי מוצרי הדלק

הגורמים העיקריים המשפיעים על מחירי מוצרי דלק בישראל הינם מחירי מוצרי הנפט באגן הים התיכון, שערי המרה של מט"ח, ושיעור הבלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל. במהלך השנים האחרונות חלה תנודתיות מהותית במחירי מוצרי הדלקים בארץ ובעולם.

מחיר חבית נפט ממוצע ב-\$	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
2016	\$34	\$44	\$47	\$48
2017	\$55	\$51	\$49	\$60
2018	\$67	-	-	-

לפרטים נוספים ר' סעיף 1.1.3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

סמוך למועד פרסום הדוח עמד מחירה של חבית נפט מסוג Brent על רמה של כ-\$78.

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על הדוחות הכספיים של החברה.

התנודתיות במחירי הדלקים תרמה לחברה, במהלך הרבעון הראשון של 2018, רווחי מלאי בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לעומת רווחי מלאי בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

יצוין, כי למחירי חבית נפט נמוכים השפעה חיובית על החברה בכל הנוגע לצרכי ההון החוזר, רמות החוב הכולל, היקף הוצאות המימון, וכן בהיבט של חשיפה לאשראי לקוחות.

ב. שינוי בשיעורי הבלו

מרכיב הבלו בחלק ממחירי הדלקים הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי החברה ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך. העלאת שיעורי הבלו יש בה כדי להגדיל את החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. סמוך למועד פרסום הדוח, סכום הבלו על בנזין לסוגיו עומד על 3.03 מיליארד ש"ח (לפני מע"מ) ולליטר, וסכום הבלו על סולר עומד על 2.90 מיליארד ש"ח (לפני מע"מ) לליטר.



ג. פרויקט הקמת תחנת כח בקרית גת

החברה עוסקת בפרויקט הקמת תחנת הכוח בקרית גת, המוקם על ידי אלון מרכזי אנרגיה גת - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), המוחזקת, בעקיפין, על ידי החברה (55%), וצדדים שלישיים. לפרטים נוספים ועדכון ראה פרק א' לדוח זה.

ד. חברה משותפת שהינה בעלת זכויות במקרקעין בהרצליה

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.3 ד' בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, ביום 1 בינואר, 2018, התקשרה החברה בעסקת רכישת מניות בחברה המשותפת עם השותף, לפיה רכשה החברה מניות המהוות 24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת, בתמורה לסך כולל של 7 מיליון ש"ח. בנוסף, תעמיד החברה לשותף מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "העסקה").

ביום 30 בינואר, 2018, הושלמה העסקה, כך שלאחר רכישת המניות מחזיקה החברה במניות המהוות 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת. נכון ליום 31 במרס 2018, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שולמו 6 מיליון ש"ח.

לחברה המשותפת זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושירות וכ-70 אלף מ"ר שטחים תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

ביום 29 במרס 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

לאחר השלמת העסקה, ביום 29 באפריל, 2018, החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות של מימוש זכויות החברה בחברה המשותפת בדרך של הליך תחרותי. לאור האפשרות שחברה שלבעל השליטה ענין בה, תשתף בהליך התחרותי, החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה המונה שלושה דירקטורים חיצוניים, אשר במסגרת תפקידה תבחן חלופות שונות לעסקאות מימוש. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.4.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-034020).

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד, בקשר עם המקרקעין האמור לעיל, ר' סעיף 3 להלן.



ה. החלטה לעניין מרווח השיווק המפוקח של בנזין 95 - בחינה מחדש של מינהל הדלק

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.3 ז' בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, ביום 29 באפריל, 2018, התקבל בידי החברה "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים מרביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95 – לאחר שימוע" (להלן בהתאמה: "סיכום דיוני" ו- "ועדת המחירים"). כמו כן, ביום 30 באפריל, 2018, פורסם תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הפיקוח").

בהתאם לעיקרי ההמלצות כמפורט בסיכום הדיון ותיקון צו הפיקוח, החל מיום 1 במאי, 2018, מרווח השיווק לליטר בנזין 95 בשרות עצמי יופחת ב- 4.7 אגורות לליטר (לפני מע"מ) ויעמוד על 55.6 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת בגין תדלוק בשרות מלא, צפויה לעלות ב-1 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ולעמוד על 21 אגורות לליטר (כולל מע"מ). בנוסף יתוקן מבנה מחיר בנזין 95 בשער בית זיקוק הקבוע בצו הפיקוח, באופן שתרגום שער החליפין יבוצע לפי שער חליפין יציג שיתפרסם על ידי בנק ישראל ביום שקדם ל-2 ימי עבודה אחרונים לפני יום העדכון ויוכפל במקדם שער חליפין של 1.009 (לעומת המרה לפי שער חליפין העברות והמחאות כקבוע ערב השינוי).

החברה גיבשה והחלה ליישם תכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק על רווחיותה, הכוללת נקיטת צעדי התייעלות וחיסכון, הקטנת הנחות ללקוחות, הפחתת דמי השכירות במתחמי התדלוק וכן צעדים נוספים אחרים. במקביל בוחנת החברה נקיטת צעדים משפטיים בקשר עם הפחתת מרווח השיווק.

השפעת ההפחתה במרווח השיווק, על בסיס כמויות הבנזין שנמכרו בשנת 2017 ובהתעלם מביצוע התוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק כאמור, מסתכמת, בחישוב שנתי, בקיטון ברווח לפני מס של כ-20 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי הערכות החברה יישום התוכנית לצמצום השפעת הפחתת מרווח השיווק עשויה לצמצם במידה ניכרת את ההשפעה של ההפחתה במרווח השיווק על תוצאות פעילותה, עד כדי השפעה שולית על רווחיות החברה במונחים שנתיים.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל, 2018 (אסמכתא: 2018-01-034197).

המידע בדבר הערכת החברה בקשר עם יישום התכנית לצמצום הפחתת מרווח השיווק והצלחתה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ויתכן כי התממשותו תהיה שונה מהערכת החברה במועד זה.

ו. הסדר פשרה בתובענה ייצוגית בעניין מחירי הסולר שנגבו מלקוחות ספידומט

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.3 יא' בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, כנגד החברה הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה כי החברה



פעלה שלא כדין בקשר למחירים שגבתה עבור סולר מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "ספידומט", ובכלל זאת בכך שגבתה מלקוחות הספידומט מחירים הגבוהים מהמחירים שמשלמים לקוחות מזדמנים עבור סולר בתחנות התדלוק של דור אלון.

ביום 17.4.2018 ניתן על ידי בית המשפט פסק דין, במסגרתו אושר הסכם הפשרה בין הצדדים. על פי הסכם הפשרה ועד ליום 30.6.2017 הפיצוי הכספי הכולל לכל לחברי הקבוצה מסתכם לסך כולל של כ- 18.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), הגמול לתובע הייצוגי מסתכם בסך של כ- 363 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), ושכ"ט עו"ד מסתכם בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, הסכימו הצדדים בהסכם הפשרה, על שינוי מנגנון עדכון המחירון המרבי המומלץ עבור תדלוק סולר הקבוע בהסכם "ספידומט".

במסגרת פסק הדין נקבע שמועד אישור הסכם הפשרה לצורך יישומו יהיה המועד בו תוגש חוות דעת מומחה שמונה על ידי בית המשפט לצורך בחינת מצגי החברה שניתנו בהסכם הפשרה (ככל שהחריגה ממצגי החברה תעלה על 5% הרי שקיום הסכם הפשרה כפוף להסכמת החברה).

לפרטים נוספים בדבר הסכם הפשרה ר' סעיף 1.1.3.1.3 יא' בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי וביאור 6' לדוחות הכספיים.

ז. החלטה על חלוקת דיבידנד

ביום 21 במאי, 2018, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 7 ביוני, 2018.



1.2. ניתוח תוצאות הפעילות

1.2.1. תמצית נתוני המאזן

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31.3.2018 ו- 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

הסבר	31.12.2017	31.3.2018	
			נכסים שוטפים:
עיקר הקיטון נבע מירידה ביתרת מזומנים ושווי מזומנים	301,969	277,636	מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים
עיקר הגידול בין התקופות נבע מיתרת הלקוחות כתוצאה מעיתוי הגבייה ב-31 במרס 2018 אשר חל בשבת (זליגת הגבייה ליום העוקב) וכן מעלית מחירי הדלקים ברבעון הראשון של 2018	816,643	920,026	מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות
	1,118,612	1,197,662	
			נכסים שאינם שוטפים
עיקר הגידול בין התקופות נבע מיתרת הנדל"ן להשקעה כתוצאה משינוי בשווי הוגן של מקרקעין, ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים	1,776,723	1,951,433	
	2,895,335	3,149,095	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות:
גידול ביתרת הלוואות לזמן קצר כתוצאה מגידול בהון חוזר נטו	384,352	547,142	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
הקיטון נובע מיתרת הספקים כתוצאה מהקדמת תשלום חד פעמית לבית זיקוק	698,341	635,132	זכאים ויתרות זכות אחרות
	1,082,693	1,182,274	
הגידול נובע מגיוס הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	1,009,278	1,085,341	התחייבויות שאינן שוטפות
	2,091,971	2,267,615	סך ההתחייבויות
הגידול נובע בעיקר מגידול ברווח הנקי	803,364	881,480	סך ההון
	2,895,335	3,149,095	סך ההתחייבויות וההון



1.2.2. מקורות המימון

הפעילות השוטפת של החברה ממומנת על ידי הלוואות שמקורן מתאגידי בנקאים. התחייבויות (הלוואות ואג"ח בניכוי חלויות) לזמן ארוך מסתכמות ליום 31 במרץ, 2018, בסך של כ-1,015 מיליון ש"ח, לעומת כ-973 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2017. לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאיהם, לרבות אמות מידה פיננסיות שנקבעו על פיהם ועמידה בהם, ר' סעיף 16.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.3. נזילות

היחס השוטף, ביום 31 במרץ, 2018, הינו 1.01 והיחס המהיר כ-0.92, זאת לעומת 1.03 ו-0.93 ביום 31 בדצמבר, 2017, בהתאמה.



1.2.4. נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח):

הסבר	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		
	31.3.2017	31.3.2018	
הכנסות	1,691.0	1,714.6	גידול של כ-24 מיליון ש"ח (כ-1.4%). הגידול נבע בעיקר מעליית מחירי הדלקים ומגידול במחזורי המכירות של חנויות הנוחות
בניכוי - היטלים ממשלתיים	775.9	761.5	
הכנסות – נטו	915.1	953.1	גידול של כ-38 מיליון ש"ח (כ-4.2%). הגידול נבע בעיקר מעליית מחירי הדלקים ומגידול במחזורי המכירות של חנויות הנוחות
רווח גולמי	206.8	208.9	גידול של כ-2.1 מיליון ש"ח (כ-1.0%).
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	178.6	179.6	גידול של כ-1 מיליון ש"ח (כ-0.5%).
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2.7	2.6	
הוצאות (הכנסות) אחרות	-2.3	-78.0	גידול של כ-76 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מהכנסות משערוך נדליין להשקעה בגין מקרקעין בהרצליה.
רווח מפעולות	33.1	109.9	
הוצאות מימון נטו	9.9	13.6	גידול בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח (כ-38%). עיקר הגידול נבע משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, עליית שער חליפין של הדולר וקיטון בהכנסות המימון על נכסים פיננסיים
רווח לפני מיסים על הכנסה	23.3	96.2	
מיסים על הכנסה	4.7	21.8	עיקר הגידול נובע מזקיפת עתודה למס בגין הכנסות משינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה
רווח נקי לתקופה	18.6	74.5	
זכויות מיעוט	0.0	0.2	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	18.6	74.7	גידול של כ-56 מיליון ש"ח
EBITDA	57.0	134.2	



1.2.5. **תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח) :**

ניתוח תוצאות לרבעון הראשון לשנת 2018 לעומת הרבעון המקביל אשתקד ולסוף שנת הדיווח 2017 :

הסבר	31.3.2017	31.3.2018	
הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהון החוזר ברבעון הראשון של 2018 כתוצאה מגידול ביתרת הלקוחות (גלישת תקבולי לקוחות לחודש אפריל כתוצא מעיתוי סוף חודש מרץ) והקדמת תשלום חד פעמית לבית הזיקוק.	62.5	-113.7	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)
עיקר הגידול בתזרים מפעילות השקעה נבע מהשקעות שבוצעו בקשר עם מקרקעין באזור הרצליה, השקעות בפרויקט תחנת הכח ומתן הלוואה לבעל תחנה בקשר עם הסכם לרכישת מקרקעין.	-12.6	-81.8	סך המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עיקר הגידול נבע מגידול ביתרת הלוואות לזמן קצר למימון ההון החוזר מקבלת הלוואה לזמן ארוך שקוזזו על ידי תשלום דיבידנד.	-27.7	165	סך מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון



1.2.6. להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2018, וביום 31 במרץ, 2017:

תמצית תוצאות לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח):

1.2.6.1. מכירות נטו – לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:

מגזרים	31.3.2018	31.3.2017	שינוי ב-%	הסבר
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	609	586	3.9%	גידול של כ-22 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הגידול כתוצאה מעלית מחירי הדלקים ומגידול במחזור המכירות של חנויות הנוחות. מחזור המכירות של חנויות הנוחות (הנכלל בסך המכירות של מגזר מתחמי התדלוק והמסחר) הסתכם ברבעון הראשון של 2018 לסך של 73.7 מיליון ש"ח לעומת סך של 63.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 15.5%. כ-4 מ"ש"ח מתוך הגידול במחזור המכירות של חנויות הנוחות נובע ממעבר הדרגתי למכירת סיגריות באופן עצמאי, חלף זכיינות.
מגזר השיווק הישיר ²	152	165	-7.6%	קטיון של כ-12.5 מיליון ש"ח שנבע ברובו מקטיון במכירות הסולר והגפ"ם ללקוחות תעשייתיים וכן מהפסקת מכירות הקיטור למפעל סוגת שקוזו מגידול בכמויות הגז הטבעי שנמכרו.
מגזר הדס"ל	110	93	18.8%	גידול של כ-17 מיליון ש"ח שנבע מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומעליית מחירי הדלקים בין התקופות
מגזר חנויות נוחות עצמאיות	113	110	3.1%	גידול של כ-3 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול במחזור המכירות של רשת שהסתכם לסך של כ-88.9 מיליון ש"ח לעומת 86.7 מיל' ש"ח AM:PM ברבעון המקביל אשתקד.
סה"כ	985	954	3.2%	

² מגזר השיווק הישיר כולל הכנסות הנובעות מפעילות חברת דורגו, אשר הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 78.9 מיליון ש"ח, לעומת סך של 83 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



1.2.6.2. רווח תפעולי – לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:

<u>הסבר</u>	<u>שינוי</u> <u>ב-%</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>	<u>מגזרים</u>
גידול של כ-1.1 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מגידול במכירות חנויות הנוחות שקוזזו על ידי רווחי מלאי נמוכים יותר ברבעון הנוכחי ועליית שכר המינימום בין התקופות.	4.2%	25.6	26.6	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר
קיטון של כ-0.8 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע משחיקה במרווחי המכירה של הסולר.	-7.0%	11.7	10.9	מגזר השיווק הישיר ³
	26.7%	0.8	1.0	מגזר הדס"ל
הרווח התפעולי של רשת חנויות הנוחות AM:PM ברבעון הראשון של 2018 הסתכם לסך של כ-2.6 מילי ש"ח לעומת סך של כ-2.7 מילי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	-0.8%	3.1	3.1	מגזר חנויות נוחות עצמאיות
	1.0%	41.1	41.6	סה"כ רווח תפעולי

³ מגזר השיווק הישיר כולל רווח תפעולי הנובע מפעילות חברת דורגו, אשר הסתכם ברבעון הראשון לשנת 2018 לסך של 8 מיליון ש"ח, לעומת סך של 7.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



1.2.7. הצגת נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ו-2017, תחת הנחת השינויים הבאים ביחס לתוצאות המוצגות בסעיף 1.2.4 לעיל:

- א. הכללת תוצאות פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.
- ב. נטרול השפעת שינויי מחירי הדלקים על ערך המלאי.
- ג. נטרול השפעת שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

יודגש כי תוצאות אלה אינן התוצאות הכספיות על פי הדוחות הכספיים של החברה לתקופות המצוינות בכותרת, והן נועדו לשמש רק ככלי עזר לניתוח הפעילות השוטפת של הקבוצה, ולהסבר נוסף בדבר התוצאות הכספיות. למען הסרת ספק מובהר, כי הנתונים המובאים בסעיף זה אינם סקורים ואינם מבוקרים.

<u>במיליוני ש"ח</u>	<u>ינואר - מרץ 2018</u>	<u>ינואר-מרץ 2017</u>
הכנסות	1,746.2	1,729.7
בניכוי - היטלים ממשלתיים	761.5	775.9
הכנסות - נטו	984.7	953.8
רווח גולמי מתואם	224.7	223.1
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	191.8	192.3
הוצאות (הכנסות) אחרות	-0.6	-2.3
רווח מפעולות מתואם	33.5	33.0
הוצאות מימון נטו	15.8	12.6
רווח בחברות כלולות	0.6	-
רווח לפני מיסים על הכנסה	18.3	20.5
מיסים על הכנסה	4.2	4.9
רווח לתקופה מתואם	14.1	15.6
זכויות מיעוט	0.2	-
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	14.3	15.6
EBITDA מתואם	60.2	58.8



בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31.3.2018, 31.3.2017 ו- 31.12.2017. הטבלה כוללת את היתרות המאזניות של פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן:

יודגש כי תמצית נתוני מאזן אלה אינם על פי נתוני המאזן בדוחות הכספיים של הקבוצה לתקופות המצוינות בכותרת והם נועדו לשמש רק ככלי עזר לניתוח הפעילות השוטפת של הקבוצה ולהסבר נוסף בדבר התוצאות הכספיות. למען הסרת ספק מובהר, כי הנתונים המובאים להלן אינם סקורים ואינם מבוקרים.

<u>31.12.2017</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>	<u>באלפי ש"ח</u>
			נכסים שוטפים:
317,939	208,236	293,011	מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים
827,228	901,819	963,248	מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות
1,145,167	1,110,055	1,256,259	
1,865,058	1,502,643	2,040,229	נכסים שאינם שוטפים
3,010,225	2,612,698	3,296,488	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות:
420,581	338,505	583,548	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
686,337	725,253	657,702	זכאים ויתרות זכות אחרות
1,106,918	1,063,758	1,241,250	
1,099,943	792,593	1,173,758	התחייבויות שאינן שוטפות
2,206,861	1,856,351	2,415,008	סך ההתחייבויות
803,364	756,347	881,480	סך ההון
3,010,225	2,612,698	3,296,488	סך ההתחייבויות וההון

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

גילוי בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

למידע בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ר' ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:⁴

מאפיין	פירוט	
1	זיהוי נושא ההערכה	קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק הידועה כמגרשים -2001 2004 לפי תכנית הר/2030
2	עיתוי ההערכה	31.3.2018
3	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	₪ 260,400,000
4	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	₪ 390,800,000
5	זיהוי המעריך ואפיוניו	משה פרידמן – שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984, רענן דוד – שמאי מקרקעין בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.
6	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיטת ההשוואה
7	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שווי למ"ר לשיווק קרקע לתעסוקה – 4,800 ש"ח. שווי למ"ר לשיווק קרקע למסחר – 8,600 ש"ח. 4 עסקאות השוואה. טווח מחירים: מחירים למ"ר לשיווק קרקע לתעסוקה: 4,100 ש"ח - 6,200 ש"ח. מחירים למ"ר לשיווק קרקע למסחר: 7,400 ש"ח - 11,100 ש"ח.

⁴ הערכת השווי מצורפת כנספח לפרק זה.



4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר, אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') (סדרה ה' וסדרה ו' הינן סדרות מהותיות), שהינן סדרות אגרות חוב שבמחזור ליום

31.03.2018 :

זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה או זכות להמרה לנייר ערך אחר	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	סוג הריבית	השווי הבורסאי	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	ערך נקוב מוערך מחדש (1) לתאריך הדוח	ערך נקוב במועד הנפקתה (כולל הרחבות)	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	
זכות לפדיון מוקדם – כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף מיום 1.11.2015 ⁵ .	7 תשלומים שנתיים: ב-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל).	ביום ה-1 ביולי וביום ה-1 בינואר, החל מיום 1.7.2016 ועד ליום 1.7.2023 (כולל).	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 4.55%.	378,524 אלפי ש"ח	354,195 אלפי ש"ח	3,957 אלפי ש"ח	351,428 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה').	250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב במועד הנפקתן לראשונה; 160,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בהרחבת הסדרה	5.11.2015 - הנפקה לראשונה; יוני 2016 - הרחבת סדרה	אג"ח ה'
זכות לפדיון מוקדם – כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אג"ח ו ⁶ .	7 תשלומים שנתיים: ב-31 במאי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל).	ביום ה-30 בנובמבר וביום ה-31 במאי, החל מיום 30.11.2017 ועד ליום 31.5.2025 (כולל).	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 2.95%.	240,439 אלפי ש"ח	229,877 אלפי ש"ח	2,273 אלפי ש"ח	231,815 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו').	231,815 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו').	13.4.2017	אג"ח ו'

(1) לפי תנאי הצמדה לתאריך הדוח ואם ניתנות להערכה מחדש לפי תנאים שונים, לפי הסכום הגבוה ביותר.

⁵ שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ה') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 146010-01-2015).
⁶ שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ו') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2017 (מס' אסמכתא 039189-01-2017).



4.1. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות – כפי שנקבעו בשר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו')

על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ועל פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כהגדרתן בשטרי הנאמנות הרלוונטיים לפי העניין. להלן יתוארו אמות המידה הפיננסיות בתמצית וכן תצוין עמידת החברה בהן:

אמת המידה הפיננסית*							סדרת אגרות החוב
יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם			הון עצמי				
ליום 31.03.2018	סך שנקבע להעלאת שיעור הריבית	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	ליום 31.3.2018	מגבלות על חלוקה	סך שנקבע להעלאת שיעור הריבית	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	
30.9%	18%	17%	כ-881.5 מיליוני ש"ח	450 מיליוני ש"ח לאחר מועד החלוקה	420 מיליוני ש"ח	380 מיליוני ש"ח	אג"ח ה'
	19%	18%		550 מיליוני ש"ח לאחר מועד החלוקה	420 מיליוני ש"ח	400 מיליוני ש"ח	אג"ח ו'

* הנוסח המלא והמחייב של ההתחייבויות לעמידה באמות המידה הפיננסיות נכלל בשטר הנאמנות הרלוונטי לסדרה.

4.2. פרטים בדבר הנאמן

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו') של החברה הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007. האחראי על הסדרה: יוסי רזניק. טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222, כתובת דואר אלקטרוני: yossi@rpn.co.il.

4.3. דירוג אגרות חוב

ביום 4 באפריל, 2018, פרסמה מידרוג הודעה בדבר פעולת דירוג, לפיה אישרה מחדש דירוג A3.il באופן יציב לאגרות חוב (סדרות ה', ו-ו') שבמחזור שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מיום 4 באפריל, 2018 (מספרי אסמכתאות: 01-028626-2018 ו- 15-2018-034834), לרבות דוח הדירוג שצורף אליהם, הנכללים בדוח זה על דרך הפנייה.

להלן פרטים נוספים אודות דירוגים נוספים, קודמים של אגרות החוב של החברה שבמחזור:

שם החברה המדרגת	אג"ח (סדרה ו') (הונפקו לראשונה בחודש אפריל 2017)	אג"ח (סדרה ה') (הונפקו לראשונה בחודש נובמבר 2015)
מידרוג	מידרוג	מידרוג
A3	A3	A3
שם החברה המדרגת	מידרוג	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A3	A3
הדירוג הקבוע נכון ליום 31.03.2018	A3	A3
הדירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	A3	A3



אג"ח (סדרה ה') (הונפקו לראשונה בחודש נובמבר 2015)	אג"ח (סדרה ו') (הונפקו לראשונה בחודש אפריל 2017)	
26 במאי 2016 - A3 ; 1 בנובמבר 2015 - A3 ; 8 באוקטובר 2015 - (P)A3 . 5 באפריל, 2017 - A3 ; 4 באפריל, 2018 - A3 ;	4 באפריל, 2018 - A3 ;	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח, לרבות ציון מועדיהם

5. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31.3.2018, ר' דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, בדבר מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

דירקטוריון החברה מביע הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

עודד בלום -
מנכ"ל

ישראל יניב -
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 21 במאי, 2018.

יוסי ברק

שמואל מקרקעין

Yossi Barak

Real Estate Appraiser

משה פרידמן

מהנדס ושמואל מקרקעין

Moshe Friedman

Engineer & R.E. Appraiser

נעמי קפלנר

שמואל מקרקעין

Nomi Kapelner

Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמואל מקרקעין

Michal Shimkevitz

Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמואל מקרקעין

Raanan David

M.A. Economist & R.E. Appraiser

יואב שיינקין

שמואל מקרקעין

Yoav Sheinkin

Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמואל מקרקעין

Irada Elaad

Engineer & R.E. Appraiser

דורית גבר רוט

עורכת ושמואל מקרקעין

Dorit Gaver Roth

L.L.B. Advocate & R.E. Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמואל מקרקעין

Avner Gazpan

Economist & R.E. Appraiser

שרית צ'יצ'יאן

שמואל מקרקעין

Sarit Chichian

M.B.A. Business Management

& R.E. Appraiser

ערן ירקוני

כלכלן ושמואל מקרקעין

Eran Yarkoni

Economist & R.E. Appraiser

גיא יופה

רו"ח ושמואל מקרקעין

Guy Joffe

C.P.A. & R.E. Appraiser

ארנון גולדברג

שמואל מקרקעין

Arnon Goldberg

Real Estate Appraiser

רון רוזנטל

כלכלן ושמואל מקרקעין

Ronen Rosenthal

Economist & R.E. Appraiser

עידו כהן

כלכלן, שמואל מקרקעין

מוסמך בלימודי משפט (M.A.)

Ido Cohen

Economist & R.E. Appraiser

חן אפרגן

כלכלן ומוסמך במנהל עסקים

Chen Afergan

M.B.A. & Economist

רועי כהן

כלכלן

Roei Cohen

B.A. Business Management

קובי אילוז

כלכלן ושמואל מקרקעין

Kobi Iluz

Economist & R.E. Appraiser

ברק דאלי

שמואל מקרקעין

Barak Dali

Real Estate Appraiser

איריס יחזקאל מימון

עורכת כלכלנית ושמואל מקרקעין

Iris Yehzekel Maimon

Adv, Economist & R.E. Appraiser

שרון רומי

כלכלן ושמואל מקרקעין

מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

Sharon Romi

M.B.A. Business Management,

Economist & R.E. Appraiser

יהונתן קמור

עורך, שמואל מקרקעין

מוסמך במנהל עסקים

Jonathan Kammar

L.L.B. Advocate,

M.B.A. & R.E. Appraiser

לילך נה

כלכלנית ושמואל מקרקעין

Lilach Nave

Economist & R.E. Appraiser

אברהם גינזיחשווילי

כלכלן ושמואל מקרקעין

Avraham Ginghashvili

Economist & R.E. Appraiser

אביגדור סירוטה

כלכלן ושמואל מקרקעין

Avigdor Sirota

Economist & R.E. Appraiser

עידו צברי

כלכלן ושמואל מקרקעין

Ido Tzabari

Economist & R.E. Appraiser

אלי כהן

כלכלן ושמואל מקרקעין

Eli Cohen

M.B.A. Economist & R.E. Appraiser

שומת מקרקעין מקיפה

קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק

אזור התעשייה המערבי, הרצליה

(מגרשים מס' 2001-2004 מתכנית הר/2030)

הערכה ליום 31.3.2018

2018 במאי 21
מספרנו: 39224/30.59

לכבוד

חב' דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ג.א.ג,

הערכת שווי קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק
אזור התעשייה המערבי, הרצליה
(מגרשים מס' 2001-2004 מתכנית הר/2030)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על-ידי מר יאיר תמיר – סמנכ"ל הכספים בחב' דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברות ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.3.2018.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל משנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ורענן דוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

4. פרטי ההתקשרות בין החברות לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.4.2018.

ב. הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמיני העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמיני העבודה.

ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

5. פרטי הנכס

6591				גוש:
29-5,2				חלקות מקור:
2004	2003	2002	2001	מגרשים (מתכנית הר/2030):
2,839 מ"ר	4,972 מ"ר	5,371 מ"ר	6,066 מ"ר	שטח מגרש:
תעסוקה ותחבורה + מסחר	תעסוקה+מסחר	תעסוקה+מסחר	תעסוקה+מסחר	ייעוד:
זכויות להקמת מבני תעסוקה ותחנת תדלוק				סוג הנכס:
עפ"י תכנית הר/מק/2030 א				זכויות הבניה:
חוזה פיתוח מהוון מרשות מקרקעי ישראל של חב' אלוני ים, בשלמות (*)				הזכויות בקרקע:
אזור התעשייה המערבי של הרצליה				מיקום הנכס:

(*) חב' בבעלות חלקית (74%) של חב' דור אלון.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 30.4.2018.

7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון הינו חלק בחטיבת קרקע רחבת היקף הנמצאת בפיתוח (תכנית הר/2030), הממוקמת בחלקה הדרום מערבי של העיר הרצליה – ממערב לדרך תל-אביב (כביש ארצי מס' 2 – חיפה-תל-אביב) ומהווה את ההמשך הדרומי של אזור התעשייה הקיים (להלן: "חטיבת הקרקע")

המגרשים הנדונים (מס' 2004-2001 מתכנית הר/2030) ממוקמים בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע – מדרום לשטח הבנוי באזור התעשייה בהרצליה, ממערב לכביש החוף ומצפון לדרך המרינה (ידועה גם כדרך אלטנוילנד).

נכון למועד עריכת חוות הדעת, קיימת גישה "עקיפה" לחטיבת הקרקע דרך "מחלף הסירה", שמצפון לחטיבת הקרקע. מדרום לחטיבת הקרקע מתוכנן להבנות מחלף נוסף ("מחלף הרב מכר"), אשר אמור לשפר את דרכי הגישה למתחם.

בנוסף, ממערב למגרשים ובמרחק אווירי של כ- 300 מ"ר מתוכנן לעבור הקו הירוק של הרק"ל, המחבר את החלקים הדרומיים של המטרופולין (חולון ושולי העיר ראשון לציון) והצפוניים (הרצליה) עם העיר תל אביב.

במועד הביקור מבוצעים בחטיבת הקרקע עבודות פיתוח, כאשר במרכז חטיבת הקרקע, על מגרשים מס' 4003 ו- 4005 שמדרום למגרשים הנדונים, מצוי בשלב הקמה פרויקט Microsoft.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

סביבת הפרויקט מהווה את אזור התעשייה המערבי של העיר הרצליה, אשר הינה סביבה עסקית הכוללת בנייני תעשייה, תעשיית עתירת ידע ומשרדים. רוב הבניינים כוללים קומת קרקע מסחרית המשמשת למסעדות ובתי קפה, לאולמות תצוגה ולחנויות.

הנכס הנדון מצוי בחטיבת קרקע אשר אושרה בתכנית הר/2030, המהווה הרחבה לאזור התעשייה הדרומי של העיר ותכלול שטחי תעסוקה ומסחר נוספים, ובעתיד ייתכן אף שימושים נוספים.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, אין על חטיבת הקרקע שטחים בנויים ומאוכלסים, אך קיימים מספר פרויקטים בשלבי הכנה ופרויקט אחד בהקמה.

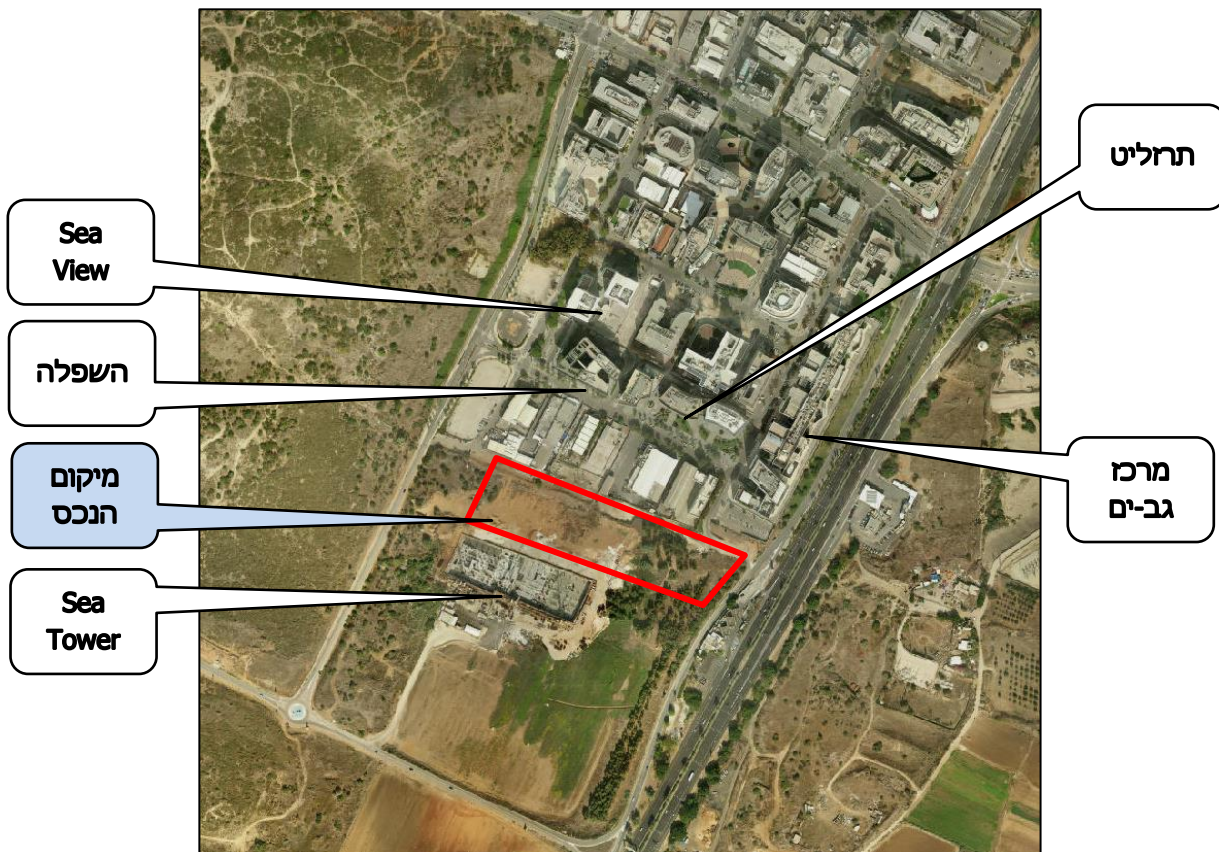
להלן מספר דוגמאות של נכסים בנויים וחדשים יחסית בסביבה:

8.1 תעסוקה (משרדים ומסחר)

שם הפרויקט	כתובת עירונית	תיאור הפרויקט	סטטוס
השפלה פינת השרון	רח' החושלים 8, הרצליה	בניין משרדים בן 8 קומות משרדים בהיקף שטח של כ- 15,000 מ"ר הבנוי מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,500 מ"ר	בנוי
תרז'ליט	רח' החושלים 2-6, הרצליה	שלושה בניינים בני 5 ו-7 קומות משרדים בשטח של כ- 25,000 מ"ר הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 3,500 מ"ר	בנוי
מרכז גב-ים	רח' שנקר אריה, הרצליה	שישה בניינים בני כ- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 46,000 מ"ר הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 7,000 מ"ר	בנוי
Sea View	רח' המנופים, הרצליה	שני בנייני משרדים בני 8 קומות, בשטח של כ- 16,000 מ"ר לשימוש של משרדים ומסחר	בנוי
Sea tower (Microsoft)	מתחם תכנית הר/2030	בניין משרדים בן 8 קומות בהיקף שטח של כ- 44,000 מ"ר, שטחי המשרדים בבניין הושכרו לחב' Microsoft לתקופה של כ- 21 שנים	בהקמה

תצלום אוויר של הסביבה

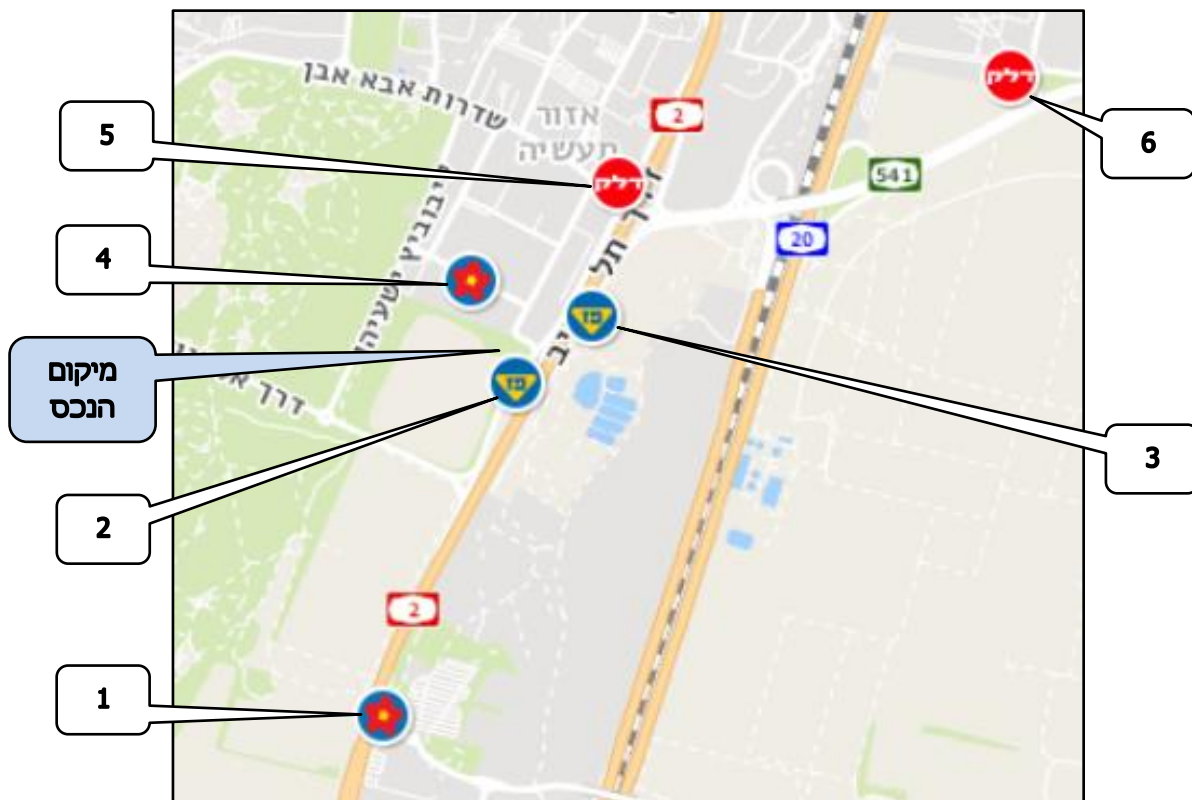
(סימון הנכס באדום להמחשה בלבד)



8.2 תחנות תדלוק

מספר	חברה מנהלת	מיקום	תיאור התחנה
1	סונול	כביש 2 לכיוון צפון	כ- 6 משאבות דלק, כולל רחיצת מכוניות, מסעדה וקיוסק
2	פז	כביש 2 לכיוון דרום	כ- 6 משאבות דלק, כולל חנות נוחות ומסעדה
3	פז	כביש 2 לכיוון צפון	כ- 7 משאבות דלק, כולל חנות נוחות, מסעדה ורחיצת מכוניות
4	סונול	רח' החושלים, הרצליה	כ- 4 משאבות תדלוק
5	דלק	שד' אבא אבן, הרצליה	כ- 8 משאבות דלק, כולל חנות נוחות
6	דלק	רח' בן ציון מיכאלי, הרצליה	כ- 9 משאבות דלק, כולל חנות נוחות ורחיצת מכוניות

מפת הסביבה העסקית לתחנות תדלוק



9. תיאור הנכס

הנכס נשוא ההערכה מהווה את מגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030/א, בשטח כולל של 19,248 מ"ר, המיועדים להקמת מבני תעסוקה ומסחר, ותחנת תדלוק, בחלק הדרומי של אזור התעשייה המערבי של הרצליה.

המגרשים נשוא ההערכה מהווים מגרשי תמורה לחלקות המקור 2, 5 ו-29 בגוש 6591, בהתאם לטבלת ההקצאה בתכנית הר/מק/2030/א. נכון למועד עריכת חוות הדעת טרם נרשמה הפרצלציה למגרשים.

להלן תמצית פרטי המגרשים:

2004	2003	2002	2001	מס' מגרש:
2,839 מ"ר	4,972 מ"ר	5,371 מ"ר	6,066 מ"ר	שטח מגרש:
תעסוקה ותחבורה + מסחר	תעסוקה+מסחר	תעסוקה+מסחר	תעסוקה+מסחר	ייעוד:
אי רגולרית	אי רגולרית	רגולרית	רגולרית	צורת המגרש:
מישורית				טפוגרפיה:
2	2	2	2 ו-1	חלקי חלקות:

בין מגרש מס' 2003 למגרש מס' 2004 מתוכנן לעבור כביש המתחבר לרח' שנקר אריה. עפ"י היתר הבניה, בתחום מגרשים מס' 2001-2003 מתוכננים להבנות שלושה בנייני משרדים נפרדים בני 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הבנויים מעל 3 קומות תת קרקעיות למרתפי חניה משותפים.

בתחום מגרש מס' 2004 מתוכנן להבנות בניין משרדים בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הבנוי מעל 4 קומות תת קרקעיות.

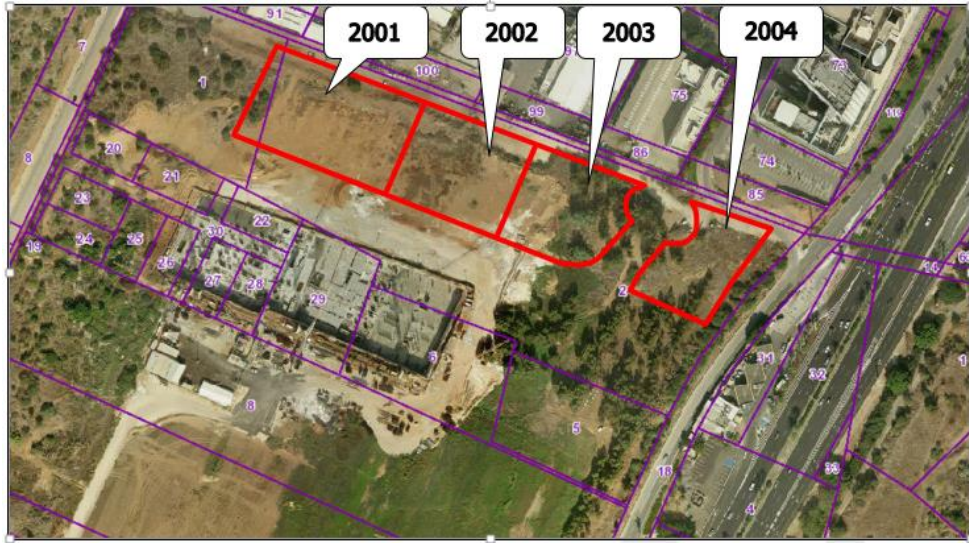
כפי שנמסר לנו, החברה מעוניינת לבצע תכנון חדש על המגרשים, אשר ינצל את מלוא זכויות הבניה הניתנות מכוח תכניות מאושרות, וכן יכלול תחנת דלק על מגרש מס' 2004¹.

במועד הביקור בנכס, שטחי המגרשים לא היו מגודרים וטרם החלו בעבודות הפיתוח בהם.

¹ ממידע שהתקבל ממזמיני חוות הדעת.

-9-

תצ"א של המגרשים מתוך אתר GIS הרצליה²



תמונות אופייניות ממועד הביקור

מבט מערבה



מבט דרומה



מבט מזרחה למגרש 2004



מבט צפונה – ממרכז חטיבת הקרקע



² מבוסס על תצ"א משנת 2017, סימון המגרשים הינם להמחשה בלבד.

10. המצב התכנוני³

10.1 התכניות המאושרות החלות על הנכס הנדון

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
הר/253/א	852	08/06/1961	תכנית מקומית
הר/מק/2000/מע	5037	04/12/2001	מעליות
הר/1711	5117	03/10/2002	הרחבת מחלף
הר/2078	5427	17/08/2005	סימון שטח לאיחוד ואחלוקה
הר/2030	6233	08/05/2011	אזור תעסוקה דרום
הר/מק/2030/א	6585	01/05/2013	מתחם אלונים

- **תכנית הר/2030** הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים החלה על שטח קרקע של 187.343 דונם, התכנית מייעדת את מגרשים מס' 2001-2003 **לאזור תעסוקה מיוחד** ומגרש מס' 2004 **לאזור תעסוקה ותחבורה מיוחד**.

מטרת התכנית קביעת מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה מיוחד. חיבור מערך הדרכים למערכת העירונית והארצית ואזור מת"ת לרק"ל, כל זאת על ידי:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור תעסוקה מיוחד, אזור מת"ת בשטח של כ- 59 דונם לרכבת קלה, דרכים ושצ"פ.
- שינוי יעוד מדרך קיימת ושצ"פ לאזור תעסוקה מיוחד ומת"ת.
- קביעת זכויות בניה, שימושים ותכליות מותרות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לאזור תעסוקה מיוחד.
- קביעת הוראות לשלב ביניים עד לפיתוח שטח המת"ת.

שימושים ותכליות

- **באזור תעסוקה מיוחד** יותרו השימושים הבאים: אולפני תקשורת וקולנוע, אולמות, שירותי רפואה, מלונאות, תעשיות עתירות ידע, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור, מסחר וחניות תת קרקעיות.
- **באזור תעסוקה ותחבורה מיוחד** יותרו בנוסף על השימושים והתכליות המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד, ניתן להקים תחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה ב', עפ"י הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18. מיקום תחנת התדלוק עפ"י המסומן במסמכי התכנית לרבות הכניסות והיציאות ממנה הוא מחייב.

³ עפ"י מידע שנאסף על ידינו מאתרי האינטרנט של עיריית הרצליה ומשרד האוצר.

טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים -

שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר				שטח מגרש בדונם	מספר מגרש
עילי	תת-קרקעי	סה"כ	מסחר **	תחנת * דלק	תעסוקה מיוחד		
5,724	24,264	17,173	1,820		15,353	6.066	2001
5,085	21,484	15,255	1,611		13,644	5.371	2002
3,555	19,888	10,665	1,492		9,173	4.972	2003
4,411	14,916	13,234	499	620	12,115	2.839	2004
18,775	80,552	56,327	5,422	620	50,285	19.248	סה"כ

הערות לטבלה

(*) שטחי גגון התחנה נכללים בשטחים העיקריים. השטחים העיקריים של התחנה יהיו 130 מ"ר והיתרה 490 מ"ר לשטחי הגגון, סה"כ 620 מ"ר. בתחום רדיוסי הבטיחות יהיו אסורים שימושים המפורטים בתמ"א 18 על תיקוניה.

(**) שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע והם מחולקים באופן שווה ככל הניתן בין המגרשים.

תכסית

- תכסית הבניה בכל מגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש בכל הקומות שמעל מפלס 0.0 ועד הקומה ה-7. תכסית הבניה בכל הקומות שמעל הקומה ה-7 לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- במגרש 2004 הנמצא לאורך כביש 2, תותר בנייה עד 9 קומות בתכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש. תכסית הבניה בכל הקומות שמעל הקומה ה-9 לא תעלה על 40% משטח המגרש.

גובה המבנים

- עד 11 קומות ממפלס הכניסה הקובע למבנה, בגובה מרבי של 54 מ' מעל פני הים (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות), כמפורט בנספח הבינוי. גובה רב יותר יתאפשר בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, על כלל שטח התכנית.
- גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה בכל חתך נתון.

קווי הבניין

- מעל פני הקרקע כמסומן בתשריט.
- קווי בנין לחלקים התת קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ותכסיתם לא תעלה על 80% משטח המגרש.

-12-

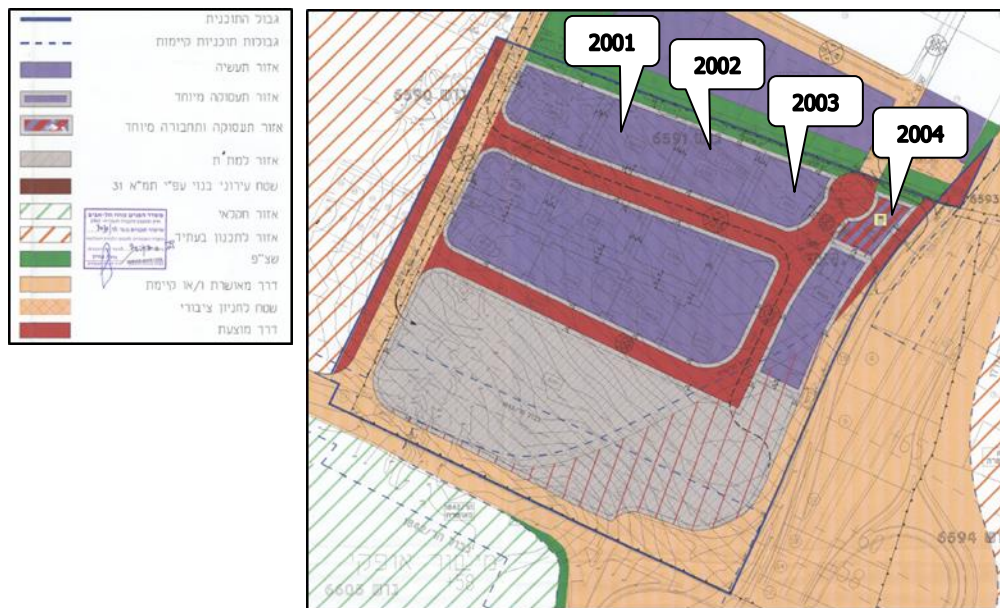
שצ"פ - לאורך הגבול הצפוני של מגרשים 2001-2003 תישמר רצועה של שטח ציבורי פתוח כמסומן בתשריט.

מרתפים - בכל המגרשים תותר הקמתם של קומות מרתף. שימושים לחניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים. יותר קשר בין קומת הקרקע לקומות המרתף העליונות. במידה ולא ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבניה מעל פני הקרקע, ניתן יהיה להעביר את הזכויות מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן. שטח קומת המרתפים לא יעלה על 80% משטח המגרש. מספר קומות המרתפים יותאם למגבלת התכסית. המרתפים יבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויאפשרו כניסות משותפות.

גגות - בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים טכניים. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 10% משטח הגג. במגרש 2004 תותר הקמתם של מתקנים מסוג כלשהו בנסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי.

חניה - מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד. תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. תחנת הדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18 ובהנחיות של מרחקים מצמתים לתחנות תדלוק.

תשריט תכנית הר/2030



- **תכנית הר/מק/2030/א'** הינה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ומשלימה בזאת את תכנית הר/2030 בהתאם להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות. בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית זו עולה כי, מגרשים מס' 2001-2004 הוקצו לרשות הפיתוח באחוז אחזקה של 91.85% ולקק"ל באחוז אחזקה של 8.16%, כמפורט בטבלה:

מצב יוצא				מצב נכנס					
בחלק יחסי	בעלים	שימוש	מגרש	בחלק יחסי	בעלים	שימוש	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש
9.114%	רשות הפיתוח	תעסוקה	2001	100%	רשות הפיתוח	חקלאי	4,332	29	6591
		תעסוקה	2002						
		תעסוקה	2003						
		תעסוקה ותחבורה	2004						
12.045%	רשות הפיתוח	תעסוקה	2001	100%	רשות הפיתוח	חקלאי	5,725	5	6591
		תעסוקה	2002						
		תעסוקה	2003						
		תעסוקה ותחבורה	2004						
70.69%	רשות הפיתוח	תעסוקה	2001	89.66%	רשות הפיתוח	חקלאי	37,474	2	6591
		תעסוקה	2002						
		תעסוקה	2003						
8.16%	קק"ל	תעסוקה ותחבורה	2004	10.34%	קק"ל				

מטרת התכנית – טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה שנקבעו בהוראות התכנית הראשית הר/2030.

עיקרי הוראות התכנית – איחוד וחלוקה של מגרשים, שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הר/2030 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין. התכנית קובעת את מגרשים מס' 2001-2003 לייעוד **תעסוקה** ומגרש מס' 2004 לייעוד **תעסוקה ותחבורה**.

שימושים והוראות – בהתאם לייעוד אזור תעסוקה מיוחד ואזור תעסוקה ותחבורה מיוחד מתכנית הר/2030.

טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים:

שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר				שטח מגרש בדונם	מספר מגרש
עילי	תת-קרקעי	סה"כ	מסחר	תעסוקה ותחבורה	תעסוקה		
4,460	18,220	13,380	1,366		12,014	6.066	2001
4,307	17,547	12,920	1,316		11,604	5.371	2002
4,442	18,017	13,325	1,351		11,974	4.972	2003
4,193	16,818	12,580	590	11,990		2.839	2004
17,402	70,602	52,205	4,623	11,990	35,592	19.248	סה"כ

מגבלות בניה לגובה - בכפוף למגבלות התכנית הראשית הר/2030.

מעמד נספח הבינוי – נספח הבינוי מחייב בעניין גובה הבניה במגרש מס' 2004 וכן מחייב הנספח לעניין מספר הקומות של חלק הבנין הצמוד לקיר משותף בקו בנין אפס. יתר פרטי הבנוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע:

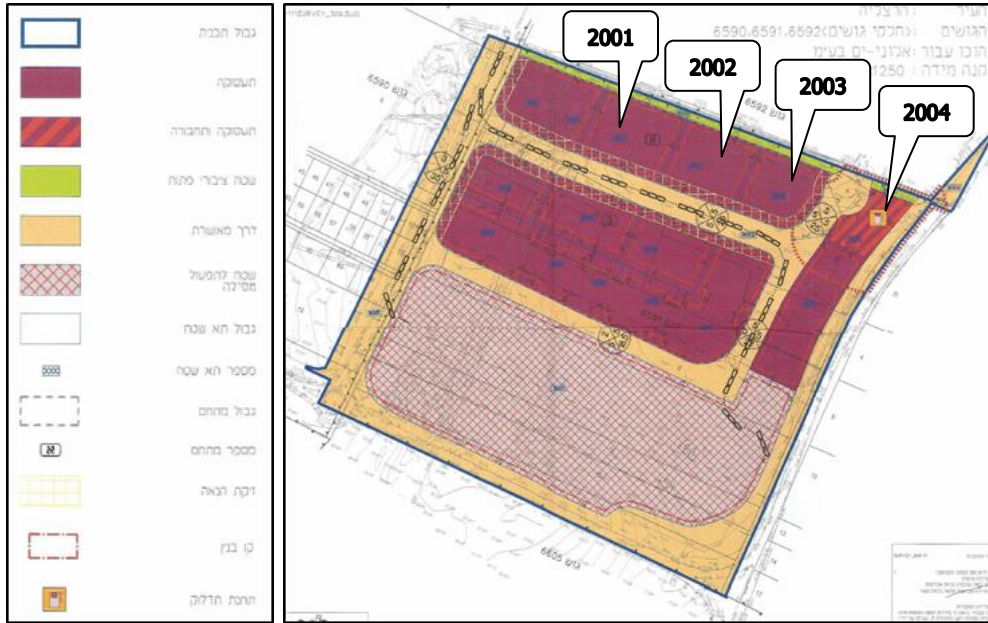
תאור שלב	התנייה
שלב א' - עד 60,000 מ"ר שטחים עיקריים	תנאי להיתר בניה ראשון, ביצוע דרך הוואדי לכל אורכו מרח' אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש מרינה דרום
שלב ב' - יתרת זכויות הבניה	עם ביצוע מחלף הרב מכר

החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב בעניין בקשה לשינוי השלבויות:

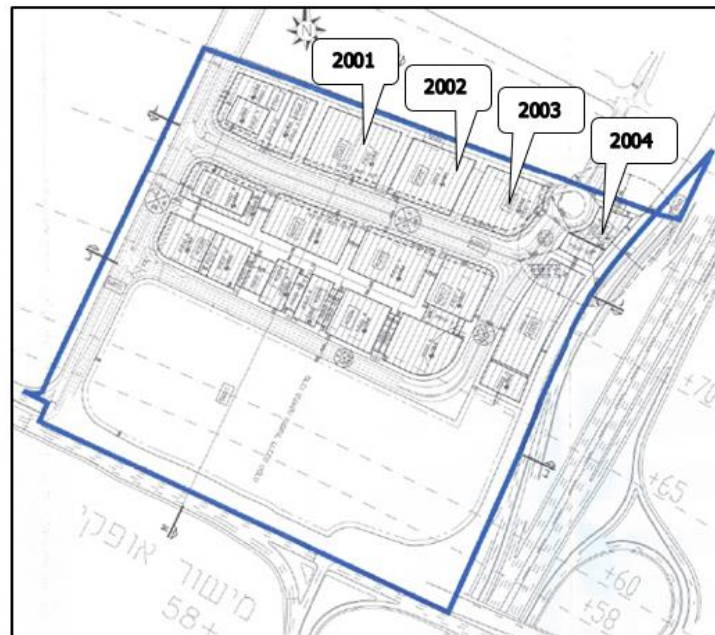
ועדת משנה א' בישיבתה מס' 133 מיום 2.4.2017 דנה בבקשה לשינוי שלבויות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/מק/2030/א והחליטה כדלקמן:
לשנות את השלבויות כלהלן:

1. ביטול השלבויות לגבי שטחי התעסוקה שהוגשו לגביהם היתרי בניה.
2. תנאי לאכלוס של השטח המבוקש לבניה מעבר להיקף השטחים להם הוגשו בקשות להיתר, יהיה תחילת ביצוע מחלף הרב מכר.
3. כל הבקשות להיתר שטרם הוגשו יהיו עפ"י התקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וזאת עפ"י סעיף 16 בתכנית הר/2030.

תשריטי תכנית הר/מק/2030/א



תשריט בינוי



10.2 רישוי הבניה

ביום 29.3.2018 ניתן היתר בניה מספר **20160397**, החל על מגרשים מס' 2001, 2002, 2003 ו- 2004 מתכנית הר/מק/2030/א, לפיו מותר:

להקים 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתף חניה בעל 3 קומות בגבהים משתנים.

לא יימסר היתר בניה עד לקבלת אישור מח' פיקוח על הבנייה על ביצוע בפועל של כל העבודות המפורטות בתכנית המאושרת לארגון האתר והסדרי תנועה זמניים.

תנאים לטופס 4:

- ביצוע מלא של מע' הביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.
- רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין לגבי 119 חניות שיתופעלו כחניון ציבורי ולא יוצמדו למשרדים.⁴
- רישום התצ"ר.
- רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בהתאם למסומן בתשריט (עפ"י תב"ע 2030/א).
- רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במרתף החניה המאוחדת בהתאם לנספח החניה התת קרקעית.

תנאי בהיתר לתחילת עבודות – ביצוע עבודות חפירות גישוש לאיתור מיקום תשתיות ברצועות השצ"פ הצפונית (חלקה 6591 חלקה 5003) ייעשה בפיקוח ואישור תאגיד המים.

תנאים בהיתר הבניה:

- לגבי 119 החניות ירשם כי אלה יתופעלו כחניון ציבורי ולא יוצמדו למשרדים.
- התחייבות המבקש כי ככל שתוגש בעתיד בקשה להקמת תחנת דלק במגרש 2004 מכוח התכניות החלות, יהיה על המבקש לבצע את כל התיאומים הנדרשים לרבות, תכנון וביצוע כלל ההתאמות שתידרשנה במבנים המאושרים במסגרת הבקשה להיתר מס' 20130397 ולא תהיה למבקש כל תביעה ו/או טענה בעניין זה כלפי הועדה המקומית ו/או עיריית הרצליה ו/או מי מטעמה.

⁴ ההערות נרשמו על חלקות המקור, כמפורט בפרק המשפטי.

-17-

טבלת שטחים מסכמת לשטחים המבוקשים בהיתר:

סה"כ במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מגרש
תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי		
12,224	16,693	12,224	3,652	13,042	2001
15,826	16,624	15,826	3,705	12,919	2002
10,126	16,674	10,126	3,953	12,721	2003
8,909	13,189	8,909	4,184	9,005	2004
47,084	63,180	47,084	15,494	47,686	סה"כ

טבלה מרכזת לשטחים העיקריים בהיתר ובתב"ע:

שטח עיקרי במ"ר			שימוש
יתרה לניצול	היתר	תב"ע	
892	3,731	4,623	מסחר
3,006	43,956	46,962	תעסוקה
620	(**)	(*) 620	תחנת תדלוק
4,519	47,686	52,205	סה"כ

(*) מתוך שטחי התעסוקה

(**) במגרש 2004 טרם הוגשה בקשה

תשלומים והשקעות ששולמו במסגרת היתר הבניה:

הועבר לידנו ע"י החברה פרוט על ההשקעות שנצברו במסגרת הטיפול בהיתר הבניה:

מהות	סכום (ללא מע"מ)
אגרות והיטלים לעירייה	₪ 19,504,524
תאגיד המים	₪ 5,531,072
עלויות בגין יועצים לקבלת היתר בניה	₪ 5,051,766
סה"כ	₪ 30,087,362

10.3 תכנית מתאר מקומית (כוללנית) הרצליה מס' הר/2530 – טרם אושרה

תכנית מתאר מקומית מס' הר/2530 הינה תכנית כוללנית, אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות, שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה, והינה בסמכות הועדה המחוזית. התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון ע"י הקניית כלים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

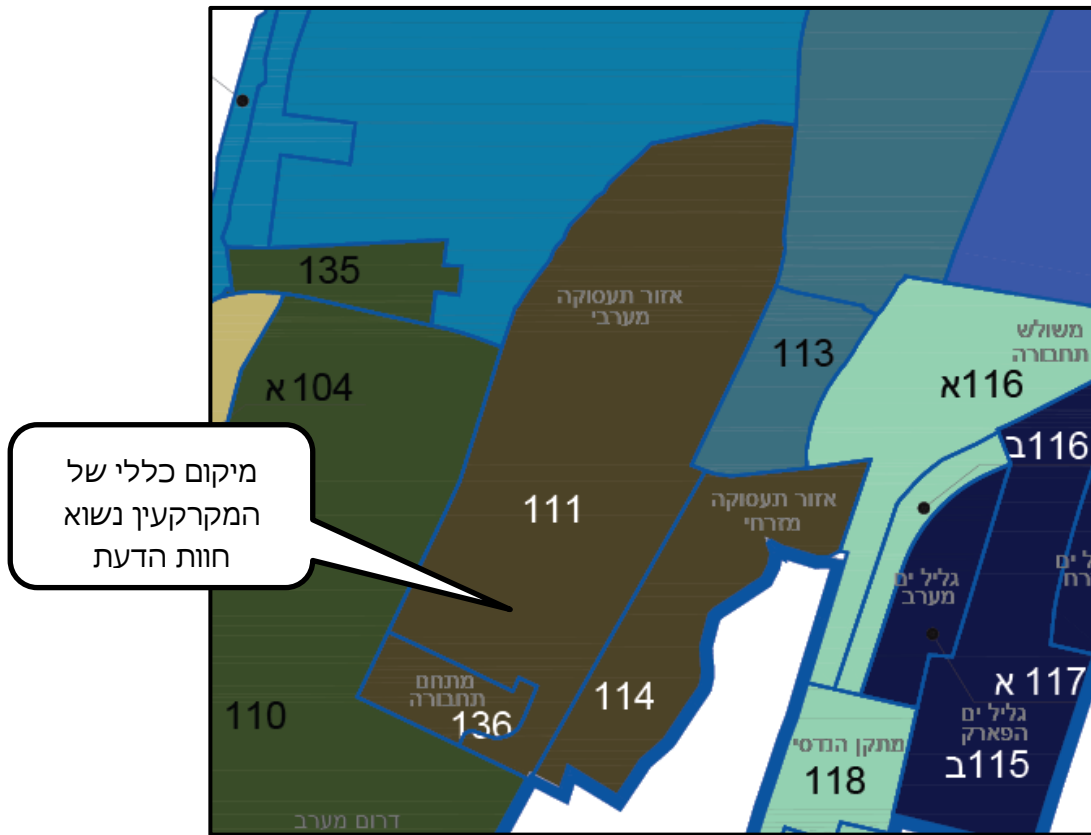
אבני דרך בקידום התכנית:

התכנית החלה את דרכה בועדה המקומית לתכנון ולבניה – הרצליה בשנת 2009. ביום 28.12.2015 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א להפקיד את התכנית, וביום 14.3.2017 פורסם דבר הפקדתה ברשומות (י.פ. 7467). ביום 5.6.2017 - בישיבה מס' 72 - החליטה הועדה המקומית להגיש את התנגדותה המקדמית לתכנית המתאר המופקדת והחליטה לקחת פרק זמן על מנת לקיים הליך שיתוף ציבור באמצעות אנשי מקצוע מומחים. ביום 12.9.2017 התקיים דיון בועדת המשנה להתנגדויות שבועדה המחוזית הוחלט לאפשר לועדה המקומית בחינה נוספת של התכנית לפרק זמן של 18 חודשים.

תמצית ההתייחסות למקרקעין שבנדון:

המקרקעין נשוא חוות הדעת מסומנים במתחם תכנון מס' 111 – "אזור תעסוקה", הכולל גם את אזור התעסוקה הבנוי הקיים. בהתנגדותה של הועדה המקומית לתכנית המופקדת היא מציעה, בין היתר, להוסיף לשימושים העיקריים - משרדים, ולשימושים המשניים - מסחר, מגורים הכוללים 'יחידות דיור קטנות מיוחדות' וכן מוסדות ציבור. כמו כן מציעה הועדה המקומית, להקים במתחם תכנון 114 המצוי מזרחית למתחם תכנון 111 חניון כלל עירוני עבור כ- 1,500 מק' חניה, אשר ישמש כחיון "חנה וסע" ואיגום חניות עבור אזור התעסוקה המתחדש במתחם תכנון 111.

קטע רלוונטי מתשריט מתחמי התכנון



11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון מתכנית הר/מק/2030/א, מגרשים נשוא חוות הדעת הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות מס' 2, 5 ו-29 שבגוש 6591, עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק ביום 22.4.2018, לחלקות 2, 5 ו-29 בגוש 6591, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 2:

שטח החלקה הרשום - 37,474 מ"ר.

בעלויות

- רשות הפיתוח, בחלק של 26/29 (כ- 89.65%).
- קק"ל, בחלק של 3/29 (כ- 10.35%).

הערות

- הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תכנית הר/מק/2030/א) מיום 7.11.2011 לטובת עיריית הרצליה.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 27.7.204.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 10.10.2016, לטובת עיריית הרצליה:
 - o לא תותר הצמדת החניות המיועדות לשטח המסחרי לשימושים כלשהם אלא לגישה ושימוש הציבור באי השטחים המסחריים.
 - o תנאי למתן טופס 4 למבנה המשרדים יהא רישום זיקת הנאה כמפורט: למעבר לציבור בהתאם למסומן בתכנית 2030/א, למעבר ממגרש למגרש ולעניין איחוד מרתפי החניה.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 14.3.2018 לטובת עיריית הרצליה:

התחייבות המבקש כי ככל שתוגש בעתיד בקשה להקמת תחנת דלק במגרש 2004 מכוח התכניות החלות, יהיה על המבקש לבצע את כל התיאומים הנדרשים לרבות תכנון וביצוע כלל ההתאמות שתידרשנה במבנים המאושרים במסגרת הבקשה להיתר מספר 20160397 ולא תהיה למבקש כל תביעה ו/או טענה בעניין זה כלפי הועדה המקומית ו/או עיריית הרצליה ו/או מי מטעמה.
- זיקות הנאה – מיום 18.4.1938 בעבור הזכות למעבר מים להשקיה לאורך גבולותיה הדרומיים.

חלקה 5:

שטח החלקה הרשום - 5,725 מ"ר.

בעלויות - רשות הפיתוח, בשלמות.

הערות:

- הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תכנית הר/מק/2030/א) מיום 7.11.2011 לטובת עיריית הרצליה.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 27.7.204.

חלקה 29:

שטח החלקה הרשום - 4,332 מ"ר.

בעלויות - רשות הפיתוח, בשלמות.

הערות:

- הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תכנית הר/מק/2030/א) מיום 7.11.2011 לטובת עיריית הרצליה.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 10.10.2016 ולטובת עיריית הרצליה:
 - o לא תותר הצמדת החניות המיועדות לשטח המסחרי לשימושים כלשהם אלא לגישה ושימוש הציבור באי השטחים המסחריים.
 - o תנאי למתן טופס 4 למבנה המשרדים יהא רישום זיקת הנאה כמפורט: למעבר לציבור בהתאם למסומן בתכנית 2030/א, למעבר ממגרש למגרש ולעניין איחוד מרתפי החניה.

11.2 אישור על רישום זכויות בנכס

הוצגו בפנינו אישורים חתומים על רישום זכויות ברמ"י מיום 30.4.2018 עבור כ"א מהמגרשים, לפיהם הזכויות על מגרשים מס' 2001-2004 מתכנית הר/2030 רשומות על שם חב' "אלוני ים אחזקות בע"מ", בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי המגרשים הנדונים שתוקפו עד 25.1.2020.

נכון למועד האישורים, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות במגרשים.

11.3 הסכמי פיתוח

הוצגו בפנינו חוזי פיתוח למגרשים 2001-2004 מתכנית הר/2030, שנערכו ונחתמו ביום 12.11.2017 בין רשות מקרקעי ישראל (מנהלת את קרקעות רשות הפיתוח וקק"ל) לבין חב' אלוני ים אחזקות בע"מ.

להלן עיקרי החוזים:

המקום: הרצליה.

השטחים: מגרש 2001 - 6,066 מ"ר, מגרש 2002 - 5,371 מ"ר, מגרש 2003 - 4,972 מ"ר, מגרש 2004 - 2,838 מ"ר.

גוש: 6591.

חלקים מחלקות: 1 ו-2.

המבנים: מגרשים 2001-2003 אזור תעסוקה מיוחד ומגרש 2004 אזור תעסוקה.

יום אישור העסקה: התאריך בו אושרה העסקה על ידי מנהל הרשות, דהיינו 25.1.2017.

תקופת הפיתוח: 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 25.1.2020.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה: מגרשים 2001-2003 אזור תעסוקה מיוחד ומגרש 2004 אזור תעסוקה.

היעוד: מגרשים 2001-2003 אזור תעסוקה מיוחד ומגרש 2004 אזור תעסוקה ותחבורה.

שיעור הניצול: קיבולת הבניה המותרת עפ"י תכניות מאושרות.

הערך היסודי של המגרשים: ערך המגרשים ליום אישור העסקה, דהיינו:

<u>מגרש</u>	<u>ערך יסודי</u>
2001	₪ 63,378,893.08
2002	₪ 60,273,606.79
2003	₪ 61,070,630.27
2004	₪ 52,727,761.12

התמורה:

<u>מגרש</u>	<u>התמורה</u>
2001	₪ 57,674,792.70
2002	₪ 54,848,982.18
2003	₪ 55,574,273.55
2004	₪ 47,982,262.62

(בתוספת מע"מ), תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה חכירה.

ידוע ליזם, כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי עפ"י תכניות מאושרות, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה, בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת, ובין בכל דרך אחרת, זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

המועד להגשת התכניות: לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד להתחלת הבניה: לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד לסיום יציקת היסודות: לא יאוחר מ- 25.11.2018.

המועד להשלמת השלד: לא יאוחר מ- 25.10.2019.

המועד להשלמת הבניה: תאריך סיום תקופת הפיתוח.

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. ידוע לחברה, כי תלויה ועומדת תביעה בבית המשפט המחוזי בת"א (ה"פ 57771-05-12, להלן: "התביעה"), במסגרתה הועלו על ידי צדדים שלישיים טענות (המוכחות על ידי רמ"י) לזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 6591, המקרקעין נשוא ההקצאה, כולם או חלקם.

מוסכם על הצדדים שככל שרמ"י תחויב, במסגרת פסק דין חלוט, להעביר/לרשום את המקרקעין נשוא העסקה ע"ש התובעים וככל שלא יעלה בידיה של רמ"י להגיע להסדר עם התובעים המאפשר את ביצוע העסקה דנן מבלי שייגרעו זכויות החברה על פיה - העסקה תבוטל ותתבצע השבה בהתאם לדיני החוזים.

בנוסף, במידה ועד לביצוע ההשבה כאמור שילמה החברה לעיריית הרצליה אגרות והיטלים כדין בגין המקרקעין, כי אז יוספו לסכומי ההשבה גם האגרות וההיטלים ששולמו כדין כאמור.

בנוסף, מוסכם כי בפרק הזמן שמיום חתימת הסכם הפיתוח על ידי רמ"י ועד לחלוף 12 חודש ממועד החתימה כאמור, תעמוד לחברה הזכות לפי שיקול דעתה לבטל את העסקה, ורמ"י ישיב לחברה את סכומי ההשבה בתוך 60 יום ממתן הודעת החברה, וזאת ככל שבתוך פרק הזמן האמור לא יינתן פסק דין חלוט הדוחה את התביעה או המאפשר את ביצוע העסקה דנן מבלי שייגרעו זכויות החברה.

כל צד שומר על זכויותיו/טענותיו באשר לסוגיות שמעבר לסוגיית ההשבה כאמור.

2. ידוע לחברה, כי בבית המשפט המחוזי בת"א תלויה ועומדת תביעה בת.א 25683-06-13, ובמסגרתה טוענים התובעים לזכאותם לחלק מנכסי הקיבוץ. החברה מאשרת כי ידועים לה הפרטים והיא לא תבוא בכל טענה ותביעה למנהל.

3. לחברה לא תהיה כל טענה כלפי רמ"י בעניין שלביות תכנית הר/2030.

4. ידוע לחברה, כי בשטח המגרש כלול שטח של 540 מ"ר המהווה ח"ח 1 בגוש 6591 הרשום כיום בלשכת רישום המקרקעין ע"ש בעלים פרטיים וע"פ טבלת האזון עתיד להיות מנוהל ע"י רמ"י.

5. עם אישור העסקה יגרע שטח המגרש נשוא העסקה משטח משבצת הקיבוץ.

עיקרי תנאי חוזה הפיתוח:

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לתכניות מאושרות ותכניות שתאושרנה על ידי הרשות והרשויות המוסמכות.

אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם על חוזה חכירה, לגבי המגרש והמבנים.

בחוזה החכירה ייקבע:

- תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
- מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
- התשלומים ששולמו לרשות על פי חוזה הפיתוח ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות על פי חוזה החכירה.
- יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות עניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, ותשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

11.4 הסכמי התקשרות בין קיבוץ גליל ים לבין חב' דור אלון

הסכם עקרונות להתקשרות:

הוצג בפנינו הסכם עקרונות להתקשרות שנתחם ביום 2.2.1999 בין "קיבוץ גליל ים" (להלן: "**הקיבוץ**") לבין אלון חברת הדלק בע"מ (להלן: "**אלון**").
במסגרת ההסכם, "הקיבוץ" מוכר ל"אלון" 50% מהון המניות המונפק של אלוני ים המהווים מחצית משווי זכויות הקיבוץ במקרקעין, עפ"י ייעוד חקלאי.
כמו כן, ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים וכן את אופן התכנון לצורך שינוי התב"ע החלה עליהם, הקמת הפרויקט, ניהולו והשכרת הפרויקט.
זכויות וחובות אלון מכח הסכם העקרונות הועברו לחברה ביום 31.12.2014.

תוספת להסכם עקרונות להתקשרות:

ביום 1.1.2018 התקשרה החברה בעסקה עם הקיבוץ (השותף באלוני ים) שעיקריה רכישת 24% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים באופן שלאחר העברת המניות החברה תחזיק ב-74% מהון המניות של אלוני ים והקיבוץ ב-26%. בגין המניות הנרכשות תשלם החברה לקיבוץ סך של 7 מיליון ₪ במועדים שנקבעו בהסכם, כמו כן נקבע, כי החברה תעמיד לקיבוץ מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ₪ אשר יועמדו במספר מועדים שנקבעו בהסכם ואשר מקור פירעונם הינו הזכויות של הקיבוץ בקשר עם אלוני ים בלבד.

במסגרת העסקה הצדדים הסכימו ביניהם על שינויים להסכם העקרונות, בין היתר לענייני מימון דמי ההיוון לרמ"י, העמדת ההלוואה על ידי החברה לאלוני ים, דירקטוריון אלוני ים, אופן קבלת ההחלטות, ניהול ומימון הפרויקט, התחייבות הקיבוץ לשיתוף פעולה, חלוקת דיבידנדים, רווחים ותשלומים נוספים, מניות הקיבוץ, התחייבויות החברה, סעדים, העברת זכויות ומניות ומועדי השלמה.

12. החלטות רשות מקרקעי ישראל**12.1 החלטה מס' 1455**

החלטה מס' 1455 מיום 27.1.2016 עוסקת בהחכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים.

בנושא העברת זכויות נקבע, בין היתר, כי בעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר העברה, לא תפחתנה מ- 26%.

על אף האמור, במקרים חריגים ובאישור מראש, ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל רשאית לאשר לישוב החקלאי כי חלקו בתאגיד יפחת מ- 26%.

12.2 החלטה מס' 1513

החלטה מס' 1513 מיום 10.5.2017 עוסקת בביטול עסקאות ומתן אורכות.

בנושא מתן אורכות נקבע, כי הרשות רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים נקובים בהסכם להשלמת הבניה, ארכות להשלמת הבניה, בתנאים.

במקרים של הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה נקבע, כי יינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, ובתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.

עוד נקבע, כי במקרים בהם הושלמה הבניה בחלק מהמבנים במקרקעין, התשלום בגין ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק במקרקעין בו לא הושלמה הבניה.

בהוראות מעבר נקבע בין היתר, כי יזם אשר העסקה עמו אושרה לפני מועד קבלת תוקף של החלטה זו, יחולו לגביו תנאי החלטה זו, כאשר מניין השנים של מועד השלמת הבניה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה.

13. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון תבוצע לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) – שווי השוק לפי שיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים). טכניקת החישוב הידועה כ"גישת החילוץ" (Residual Value) מבוססת על שיטת ההוצאה. בגישה זו ניתן לחשב את שווי הקרקע משווי הנכס הבנוי – וזאת ע"י הפחתת רווח יזם ראוי ועלות הבניה והפיתוח.

התייחסות לנכס הנדון:

הנכס הנדון הינו מגרשים פנויים ובלתי מפותחים המיועדים להקמת מבני תעסוקה עם שימושי מסחר נלווים ותחנת תדלוק.

שווי מרכיב הקרקע לתעסוקה ולמסחר:

גישת השומה המתאימה להערכת שווי קרקע פנויה – הינה **גישת ההשוואה**.

שווי מרכיב הקרקע לתחנת התדלוק:

גישות השומה המתאימות להערכת הקרקע לתחנת תדלוק הינן **גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות**.

עסקאות למכירת קרקע לתחנות תדלוק הינן נדירות, לכן כמעט ולא ניתן להסתייע בהשוואה ישירה.

לעומת זאת, עסקאות השכרה של קרקע לתחנת תדלוק לחברות דלק כמפעילות נפוצות יותר, והן משמשות כנתוני השוואה לצורך קביעת דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס המוערך, בהתאמות הנדרשות.

לאור העובדה כי מדובר בקרקע ריקה המיועדת לתחנת תדלוק שטרם בוצעה התקשרות כלשהי בין בעלי הזכויות בקרקע לבין חברת דלק להפעלת תחנה במקום – ראוי לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים לעריכת שומות לתחנת תדלוק שפורסמו ע"י אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים – השמאי הממשלתי הראשי ביולי 2010 (להלן: "**הקווים המנחים**").

עפ"י הקווים המנחים, שווי הקרקע יגזר כשווי שיורי משווי תחנת תדלוק פעילה בגישת היוון הכנסות, בניכוי רווח יזמי ראוי ובניכוי אומדן עלות הקמה.

להלן הפרמטרים הנדרשים לעריכת התחשיב ואופן מדידתם:

הפרמטר	אופן המדידה
נפח מכירת דלקים	עפ"י הקווים המנחים, המכירות בתחנות המצויות באזור תעשייה יקבעו בד"כ ביחס לכמות התחנות המתחרות באותו אזור תעשייה ובהתחשב ברמת הנגישות אל התחנה. הכמות הנמכרת בתחנות כאלה לא תהיה בד"כ בטווח המכירות של תחנה גדולה. הממוצע הארצי למכירת דלקים בתחנות הוא כ- 300 - 350 ק"ל בחודש, כאשר בתחנות בינוניות הטווח הוא בין 200 לבין 500.
מרווח השיווק	מרווח שיווק מפורסם ע"י משרד האנרגיה.
הוצאות תפעול	עפ"י אומדן שהתקבל מהחברה ביחס להיקף המכירות הצפוי בתחנה, שתבנה במגרש הנדון, וזאת בהתבסס על נתונים בפועל בתחנות בעלות מאפיינים דומים שבתפעול שוטף של החברה.
שיעור ההיוון	עפ"י הקווים המנחים, שיעור ההיוון יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק, בתוספת מקובלת של 1.5%.
אומדן עלות בנית התחנה כולל פיתוח השטח ודרכי גישה	אומדן עלויות הנקובות בקווים המנחים לבניית תחנה ממוצעת וזאת בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע.

14. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו ארבעה מגרשים נפרדים פנויים ובלתי מפותחים המצויים באזור התעשייה המערבי של העיר הרצליה, בהיקף שטח כולל 19,248 מ"ר.

ב. סביבת הנכס הינה אזור המוגדר לתעסוקה ולמסחר במערב העיר הרצליה, הידוע כמתחם "הרצליה פיתוח".

ג. מיקום הנכס בסמוך לנתיבי תחבורה ראשיים (כביש מס' 2) ובקרבה לקו רכ"ל מתוכננת (הקו הירוק). בנוסף, מתוכנן להבנות בסמוך לנכס מחלף חדש ("הרב מכר"), אשר צפוי לשפר את הנגישות למתחם באמצעות רכבים פרטיים.

ד. המצב התכנוני:

- זכויות הבניה המאושרות במגרשים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת הר/מק/2030/א.
- תכנית הר/מק/2030/א כוללת הוראות שלביות. הוראות אלו תוקנו בהתאם להחלטה של הועדה המחוזית מיום 2.4.2017.
- בהתייחס לתכנית המתאר הכוללנית הר/2530 (טרם אושרה) - לאור השלב התכנוני שבו מצויה התכנית (כמפורט לעיל) - להערכתנו, בשלב זה, התרומה הכלכלית של הפוטנציאל התכנוני הינה בספק.

ה. רישוי הבניה:

- הובא בחשבון, כי התקבל היתר בניה (מס' 20160397) המתיר הקמה של ארבעה בניינים משרדים עם קומת קרקע מסחרית כמפורט בפרק 10.2 בשומה. כאמור, היתר זה אינו ממצא את מלוא זכויות הבניה הקיימות מתכניות מאושרות ואינו כולל את ניצול הזכויות להקמת תחנת התדלוק במגרש 2004.
- הובא בחשבון, כי החברה יכולה ומעוניינת לבצע תכנון חדש על המגרשים, אשר ינצל את מלא זכויות הבניה הניתנות מכוח תכניות מאושרות וכן יכלול תחנת תדלוק וחנות נוחות על מגרש מס' 2004⁵.
- הובאו בחשבון התשלומים ששולמו ע"י החברה עבור עלויות היועצים בגין הטיפול בקבלת היתר הבניה, אגרות והיטלים, כמפורט לעיל.

⁵ ממידע שהתקבל ממזמיני חוות הדעת.

1. משפטי:

- הזכויות בקרקע – הסכם פיתוח מהוון מרמ"י של חב' "אלוני ים". בהסכם הפיתוח נקבע, כי אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם על חוזה חכירה, לגבי המגרשים והמבנים.
- כאמור לעיל, על המקרקעין הנדונים תלויה ועומדת תביעה בבית המשפט המחוזי בת"א במסגרתה הועלו על ידי צדדים שלישיים טענות (המוכחות על ידי רמ"י) לזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 6591, המקרקעין נשוא ההקצאה, כולם או חלקם.
- ככל שרמ"י תחויב להעביר/לרשום את מקרקעין אלו ע"ש התובעים, העסקה תבוטל ותתבצע השבה מלאה עבור יוזמי הפרויקט ובנוסף השבה בעבור ההשקעות שבוצעו על ידם, בכפוף לאמור בסעיף 11.3 לעיל.
- לאור האמור, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין סוגיה זו, הואיל ומדובר במצב של הכל או כלום, אשר אינו משפיע על שווי שוק הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. הפרויקט המתוכנן:

- שטח ותמהיל הפרויקט המתוכנן שהובא בחשבון לצורך הערכת שווי המגרשים למועד הקובע הינם בהתאם לתכניות מאושרות ולהיתר הבניה הקיים.
- תחנת התדלוק – מעיון בתשריט התכנית עולה, כי לא תתאפשר גישה ישירה לתחנת התדלוק לרכבים שנעים על כביש 2 ("כביש החוף"). למעשה, התחנה תהיה פנימית בתוך אזור התעשייה ותהיה חשופה לתחרות של תחנות תדלוק באזור התעשייה, וכפועל יוצא, נפח המכירות יהיה להערכתנו מוגבל להיקפים שמתאימים לתחנות בינוניות-קטנות.
- מחירי מכירה של זכויות במגרשים בעלי מאפיינים דומים בחטיבת הקרקע בה כלולים המגרשים הנדונים.

15. נתוני השוואה

להלן עסקאות לרכישת זכויות במגרשים סמוכים בחטיבת הקרקע בה כלולים המגרשים הנדונים והמהווים חלק מתכנית הר/2030, אשר דווחו באתר רשות המיסים.

לצורך ניתוח העסקאות הובאו בחשבון ההנחות כדלקמן: העמסה לשטחי תעסוקה - 35%, העמסה למסחר - 15% ומקדם התאמה לשווי זכויות בניה לתעסוקה/מסחר - 1.8.

1. בתאריך 23.7.2017 נמכרו זכויות בשיעור של כ- 3.47% במגרש מס' 4008 תמורת 6,300,000 ₪.

ניתוח העסקה על בסיס שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הר/2030, מצביע על ערכי קרקע כדלקמן:

תעסוקה	-	₪ 4,100	למ"ר שיווק.
מסחר	-	₪ 7,400	למ"ר שיווק.

2. בתאריך 21.5.2017 נמכרו זכויות בשיעור כ- 6.27% במגרש מס' 4001 תמורת 9,300,000 ₪.

ניתוח העסקה על בסיס שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הר/2030, מצביע על ערכי קרקע כדלקמן:

תעסוקה	-	₪ 6,200	למ"ר שיווק.
מסחר	-	₪ 11,100	למ"ר שיווק.

3. בתאריך 30.12.2016 נמכרו זכויות בשיעור כ- 14.82% במגרש מס' 4008 תמורת 32,600,000 ₪.

ניתוח העסקה על בסיס שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הר/2030, מצביע על ערכי קרקע כדלקמן:

תעסוקה	-	₪ 4,500	למ"ר שיווק.
מסחר	-	₪ 8,100	למ"ר שיווק.

4. בתאריך 6.5.2016 נמכרו הזכויות במגרשים מס' 4003 ו- 4005 המצויים בסמוך למגרשים הנדונים, בשטח כולל של כ- 10.3 דונם עליהם קיימות זכויות בניה לשטחים עיקריים של כ- 27,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 3,000 מ"ר מסחר, בנוסף כ- 10,000 מ"ר שטחי שירות עיליים, בתמורה לסך של 200,000,000 ₪.

ניתוח העסקה על בסיס שטחי הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת הר/מק/2030, מצביע על ערכי קרקע כדלקמן:

תעסוקה	-	₪ 4,700	למ"ר שיווק.
מסחר	-	₪ 8,400	למ"ר שיווק.

טבלת סיכום והתאמה לנכס נשוא השומה

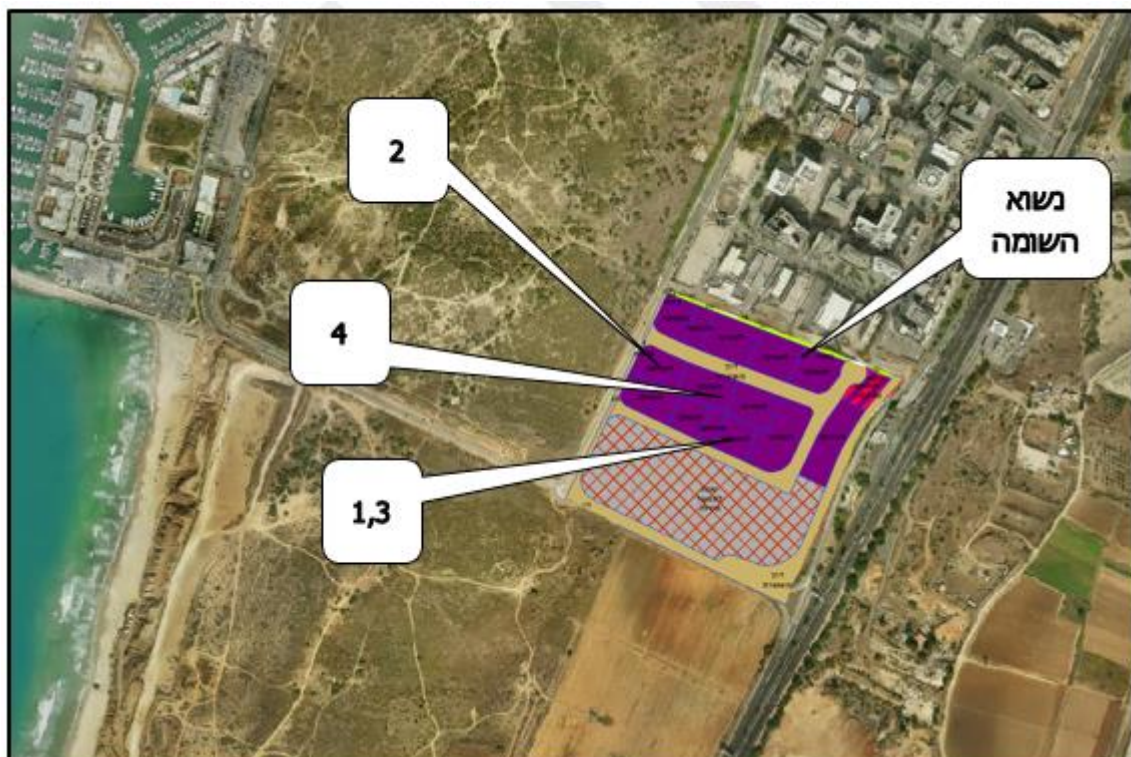
שווי מ"ר מבונה		חלק נמכר	מגרש	מועד העסקה	מס' עסקה
סכום	שימוש				
₪ 4,100	תעסוקה	3.47%	4008	23.7.2017	1
₪ 7,400	מסחר				
₪ 6,200	תעסוקה	6.27%	4001	21.5.2017	2
₪ 11,100	מסחר				
₪ 4,500	תעסוקה	14.83%	4008	30.12.2016	3
₪ 8,100	מסחר				
₪ 4,700	תעסוקה	100%	,4003 4005	6.5.2016	4
₪ 8,400	מסחר				

התייחסות למגרשים נשוא חוות הדעת:

בהתאם לעובדה שעסקאות מס' 1-3 הינן לרכישת זכויות בחלקים קטנים יחסית במגרשים, לעומת עסקה מס' 4 שהינה לרכישה של מלוא הזכויות במגרש, ובנוסף למיקומם וגודלם של המגרשים הכלולים בעסקה מס' 4, שהינם בעלי מאפיינים דומים למגרשים נשוא חוות הדעת, אנו בכלל דעה כי עסקה זו הינה נתון ההשוואה בעל התוקף הגבוה ביותר.

בהתחשב בחלופי הזמן ממועד עסקה מס' 4 ובהתחשב בכך שבמגרשים הנדונים התקבל היתר בניה - ערכי השווי הבסיסיים שהובאו בחשבון הינם כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה עילי לתעסוקה - **₪ 4,800**
- שווי מ"ר מבונה עילי למסחר - **₪ 8,600**



16. תחשיבים

16.1 שטחים לתחשיב (ללא תחנת התדלוק וכולל חנות הנוחות)

שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	העמסת שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ לשיווק (מ"ר)	הערות
מסחר	4,753	713	5,466	עפ"י זכויות בתב"ע (כולל 130 מ"ר עיקריים לחנות נוחות במגרש 2004)
תעסוקה	46,962	16,437	63,399	היתר הבניה אינו מנצל את מלא זכויות הבניה, הבאנו בחשבון שהתכנון החדש ינצל את יתרת השטחים העיקריים, שטחי השירות המועמדים הינם בשיעור של 35% כמקובל בפרויקטים דומים
סה"כ עילי	51,715	17,150	68,865	
מקומות חניה			1,315	עפ"י מאזן החניה בהיתר הבניה, יתכנו שינויים לאחר תכנון מחדש

16.2 תחשיב השווי

שווי הקרקע לתעסוקה ומסחר:

ייעוד	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	שווי כולל
מסחר (*)	5,466	8,600 ₪	47,007,170 ₪
תעסוקה	63,399	4,800 ₪	304,313,760 ₪
סה"כ שווי		[A]	351,320,930 ₪

שווי הקרקע לתחנת תדלוק:

מהות	סה"כ שווי התחנה כפעילה	בניכוי רווח יזמי	אוּמְדָן עלות בנית התחנה כולל פיתוח השטח ודרכי גישה	סה"כ שווי הקרקע המיוחסת לתחנה הפעילה
סה"כ נפח מכירת דלקים בחודש (ק"ל) - ממוצע לתחנה בינונית	350			
מרווח השיווק	556 ₪			
סה"כ מרווח שנתי צפוי ממכירת דלקים	2,335,410 ₪			
הוצאות תפעול	700,623 ₪	30%		
סה"כ מרווח נטו	1,634,787 ₪			
שיעור היוון	9.0%			
סה"כ שווי התחנה כפעילה	18,164,300 ₪			
בניכוי רווח יזמי	15,136,917 ₪	20%		
אוּמְדָן עלות בנית התחנה כולל פיתוח השטח ודרכי גישה	4,000,000 ₪			
סה"כ שווי הקרקע המיוחסת לתחנה הפעילה	11,136,917 ₪			
מקדם דחייה לבנייה והפעלה (3 שנים, שיעור היוון 6%)	0.84			
סה"כ שווי הקרקע במצבה	[B]			9,350,770 ₪

סה"כ שווי המגרשים	[A+B]=[C]	360,671,700 ₪
--------------------------	------------------	----------------------

סה"כ יועצים, אגרות והיטלים ששולמו (ללא מע"מ)	[D]	30,087,362 ₪
---	------------	---------------------

סה"כ שווי המגרשים כולל השקעות שנצברו ובמעוגל	[C+D]	390,759,062 ₪
		390,800,000 ₪

(*) בשטח זה כלולה הזכות להקמת חנות הנוחות במגרש 2004. שווייה של הקרקע המיוחסת לחנות הנוחות הינו כ- **2,100,000 ₪** (מתוך סה"כ השווי המצוין בתחשיב).

הערה לתחשיב – להערכתנו, שווי מקום חניה בחניון תת קרקעי בסביבה דומה בקירוב לעלות הקמתו⁶, לפיכך, לא הובאו בחשבון תוספת שווי עבור הזכויות להקמת מקומות החניה.

ניתוח רגישות:

שינוי באחוזים	10%	5%	-	-5%	-10%
מ"ר מבונה תעסוקה	5,280 ₪	5,040 ₪	4,800 ₪	4,560 ₪	4,320 ₪
שווי המגרשים	421,200,000 ₪	406,000,000 ₪	390,800,000 ₪	375,500,000 ₪	360,300,000 ₪

17. השומה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **390,800,000 ₪ (שלוש מאות ותשעים מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. **שווי הקרקע של מתחם תחנת התדלוק** – שוויה של הקרקע המיוחסת למתחם תחנת התדלוק הכולל את זכויות הבניה להקמת תחנת התדלוק וחנות הנוחות הינו בסך כולל של כ- **11,400,000 ₪** (מתוך סה"כ השווי המצוין לעיל).
- ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

⁶ עלות בניה ישירה + עקיפה + רווח יזמי.

18. נתונים נוספים

- א. הנכס לא הוערך על ידנו בעבר.
- ב. הסבר להפרש בין התשלום לרמ"י לבין השווי שקבענו בחוות דעתנו – שווי זכויות הבעלות במגרשים הנדונים ללא מע"מ וללא פיתוח הוערכו ע"י ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל בהחלטה שפורסמה ביום 12.9.2016 לצורך הקצאתם ע"י רמ"י בפטור ממכרז נכון למועד הקובע 21.8.2013 בסך של 229,400 אלפי ₪. הערות:
- (1) במסגרת הערכת השווי נעשה שימוש בעסקת ההשוואה של רכישת הזכויות במגרשים 4003 ו-4005 ("מיקרוסופט"), המפורטת בהרחבה לעיל, אשר היתה כשלוש שנים לאחר המועד הקובע ולפיכך בוצעה התאמה לזמן במקדם של 0.73, וכן התאמה לגודל, מיקום וזמינות במקדם של 0.98.
- (2) הוצאות הפיתוח שהופחתו הינן בסך כולל של 27,774 אלפי ₪.
- נציין, כי ההחלטה של ועדת ההשגות (מספטמבר 2016) התקבלה כשנה וחצי לפני קבלת היתר הבניה למגרשים הנדונים (מרץ 2018).
- ג. מעבר לכך, הנכס לא הוערך בשלוש השנים האחרונות ע"י משרד שמאים אחר.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי חב' אלוני ים נכון ליום 31.12.2017 בשווי של כ- 260 מ' ₪.

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמיני השומה.
- ב. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ג. השומה הוכנה לצרכי מזמיני השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו ממזמיני השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספחים:

נספח א' – תחשיב שווי תחנת התדלוק וחנות הנוחות בהפעלה עצמית.

נספח א'

תחשיב שווי תחנת התדלוק וחנות הנוחות בהפעלה עצמית

בהמשך להערכת השווי המקיפה שנערכה על ידנו לקרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכנית הר/2030 (מספרנו 39224/30.503), התבקשנו על ידי מר יאיר תמיר – סמנכ"ל הכספים בחב' דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה"), להעריך את מרכיב שווייה של הקרקע המיוחסת למתחם תחנת התדלוק הכולל את זכויות הבניה להקמת תחנת התדלוק וחנות הנוחות (מהווה חלק מהזכויות במגרש 2004) **תחת הנחה של הפעלה עצמית ע"י החברה.**

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "החברות") ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של מתחם תחנת התדלוק – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 16 – רכוש קבוע (IAS 16).

תחשיב השווי:

מהות	
350	סה"כ נפח מכירת דלקים בחודש (ק"ל) - ממוצע לתחנה בינונית
₪ 556	מרווח השיווק
₪ 2,335,410	סה"כ מרווח שנתי צפוי ממכירת דלקים
₪ 914,400	סה"כ רווח גולמי שנתי מחנות נוחות
₪ 3,249,810	סה"כ רווח גולמי מתחנת תדלוק וחנות נוחות
₪ -1,462,415	45% הוצאות תפעול (משוקללות)
₪ 1,787,396	סה"כ רווח תפעולי נטו
9.0%	שיעור הרווח
₪ 19,859,950	סה"כ שווי התחנה כפעילה
₪ -4,780,000	אומדן עלות בנית התחנה כולל פיתוח השטח ודרכי גישה וחנות נוחות
₪ 15,079,950	סה"כ שווי הקרקע המיוחסת לתחנה הפעילה וחנות נוחות בהפעלה עצמית
0.84	מקדם דחייה לבנייה והפעלה (3 שנים, שיעור הרווח 6%)
₪ 12,661,417	סה"כ שווי הקרקע המיוחסת לתחנת התדלוק בהפעלה עצמית במצבה
₪ 12,700,000	ובמעוגל

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2018



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

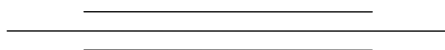
(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
3	דוח הסכמה מראש להכללה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים :
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח 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", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 21 במאי 2018

21 במאי 2018

לכבוד :

הדירקטוריון של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש דצמבר 2016 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 במרץ 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרץ		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			רכוש
			נכסים שוטפים:
110,647	78,251	80,123	מזומנים ושווי מזומנים
44,117	42,189	45,653	פיקדונות לזמן קצר
140,476	71,127	141,028	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
6,729	840	10,832	מכשירים פיננסיים נגזרים
4,619	546	6,787	מסים לקבל
			חייבים ויתרות חובה:
646,642	660,799	758,334	לקוחות
54,948	56,338	42,657	אחרים
92	20,050	195	בעלי עניין
110,342	102,231	112,053	מלאי
1,118,612	1,032,371	1,197,662	
			נכסים שאינם שוטפים:
24,632	23,786	49,814	הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות
551,077	309,018	291,554	השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני
40,805	55,631	42,568	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
7,768	6,920	8,158	מכשירים פיננסיים נגזרים
37,509	29,591	41,471	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
786,606	810,637	789,422	רכוש קבוע
132,917	-	147,465	השקעה בתחנת כוח
28,220	23,400	407,620	נדל"ן להשקעה
162,763	163,039	167,137	נכסים בלתי מוחשיים
4,426	5,667	6,224	מסים נדחים
1,776,723	1,427,689	1,951,433	
2,895,335	2,460,060	3,149,095	סך הנכסים

סמנכ"ל כספים יאיר תמיר	מנכ"ל עודד בלום	יו"ר דירקטוריון ישראל יניב	21 במאי 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	--------------------	-------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 במרץ 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרץ	
	2017 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
313,887	171,055	476,378
70,465	91,079	70,764
24,982	25,640	25,194
1,743	9,411	290
398,504	372,525	346,732
200,375	208,641	224,401
7,920	2,538	7,766
978	1,148	
30,000	40,000	
33,839	27,629	30,749
<u>1,082,693</u>	<u>949,666</u>	<u>1,182,274</u>
240,469	292,097	281,362
146,812	-	151,401
585,297	422,715	582,184
7,107	7,033	7,231
6,004	8,993	19,927
23,589	23,209	43,236
<u>1,009,278</u>	<u>754,047</u>	<u>1,085,341</u>
<u>2,091,971</u>	<u>1,703,713</u>	<u>2,267,615</u>
26,638	26,638	26,638
460,734	473,784	463,257
286,014	229,711	361,108
(11,588)	(11,588)	(11,588)
41,566	37,802	42,065
803,364	756,347	881,480
<u>2,895,335</u>	<u>2,460,060</u>	<u>3,149,095</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של איגרות חוב
פיקדונות מלקוחות
מכשירים פיננסיים נגזרים
זכאים ויתרות זכות:
ספקים ונותני שירותים
אחרים
בעלי עניין
מסים לשלם
דיבידנד לשלם
הפרשות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
זכאים אחרים לזמן ארוך
מסים נדחים

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות רגילות
קרנות הון ופרמיה
עודפים
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך ההון

סך ההתחייבויות וההון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
6,859,041	1,690,994	1,714,583	הכנסות
3,170,204	775,918	761,473	בניכוי - היטלים ממשלתיים
3,688,837	915,076	953,110	הכנסות, נטו
2,826,932	*708,263	744,260	עלות ההכנסות
861,905	206,813	208,850	רווח גולמי
698,066	*167,247	169,050	הוצאות מכירה ושיווק
49,147	*11,385	10,509	הוצאות הנהלה וכלליות
21,458	2,685	2,613	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
16	(494)	77,393	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
14,574	2,771	645	הכנסות אחרות
5,305	-	12	הוצאות אחרות
145,435	33,143	109,930	רווח מפעולות
48,312	8,901	5,510	הכנסות מימון
72,437	18,762	19,155	הוצאות מימון
24,125	9,861	13,645	הוצאות מימון, נטו
121,310	23,282	96,285	רווח לפני מיסים על הכנסה
20,650	4,715	21,789	מיסים על ההכנסה
100,660	18,567	74,496	רווח נקי
103,541	18,604	74,686	ייחוס הרווח (הפסד):
(2,881)	(37)	(190)	לבעלים של החברה האם
100,660	18,567	74,496	לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
			סך הכל
6.52	1.17	4.7	רווח למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח)

* סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		אלפי ש"ח	
	2017	2018		
	(בלתי מבוקר)			
	100,660	18,567	74,496	רווח נקי
				רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:
	-	-	1,572	הערכה מחדש בגין פרטי רכוש קבוע
	(267)	-	-	מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד
	(10,200)	1,217	1,359	רווח (הפסד) משערורך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן
	(10,467)	1,217	2,931	דרך רווח כולל אחר
				סך הכל
	90,193	19,784	77,427	סך רווח כולל
				ייחוס הרווח הכולל:
	93,074	19,821	77,617	לבעלים של החברה
	(2,881)	(37)	(190)	לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	90,193	19,784	77,427	סך הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה		קרנות הון ופרמיה	הון מניות רגילות
			עודפים אלפי ש"ח			
803,364	41,566	761,798	286,014	(11,588)	460,734	26,638
74,496	(190)	74,686	74,686	-	-	-
2,931	-	2,931	-	-	2,931	-
77,427	(190)	77,617	74,686	-	2,931	-
689	689	-	-	-	-	-
-	-	-	408	-	(408)	-
881,480	42,065	839,415	361,108	(11,588)	463,257	26,638
771,582	32,858	738,724	251,107	(11,588)	472,567	26,638
18,567	(37)	18,604	18,604	-	-	-
1,217	-	1,217	-	-	1,217	-
19,784	(37)	19,821	18,604	-	1,217	-
4,981	4,981	-	-	-	-	-
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-
756,347	37,802	718,545	229,711	(11,588)	473,784	26,638
771,582	32,858	738,724	251,107	(11,588)	472,567	26,638
100,660	(2,881)	103,541	103,541	-	-	-
(10,467)	-	(10,467)	(267)	-	(10,200)	-
90,193	(2,881)	93,074	103,274	-	(10,200)	-
11,589	11,589	-	-	-	-	-
-	-	-	1,633	-	(1,633)	-
(70,000)	-	(70,000)	(70,000)	-	-	-
803,364	41,566	761,798	286,014	(11,588)	460,734	26,638

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל
הנפקת שטר הון למיעוט
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים
יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל
הנפקת שטר הון למיעוט
דיבידנד שהוכרז
יתרה ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
תנועה במהלך 2017:
רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל
הנפקת שטר הון למיעוט
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים
דיבידנד שהוכרז
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ	
	2017	2018
	אלפי ש"ח	

273,277	74,629	(104,481)
(27,140)	(12,093)	(9,238)
246,137	62,536	(113,719)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעילות) (א)
מסי הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
השקעה בתחנת כוח

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

תמורה מממוש נכס מוחזק למכירה

רכישת נכסים בלתי מוחשיים

השקעה ביתרות חובה לזמן ארוך

השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני

רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראה ביאור 5 א))

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו

פיקדון לזמן קצר, נטו

מימוש (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

מתן הלוואות לאחרים

פירעון הלוואות שניתנו לאחרים

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(98,698)	(18,086)	(45,061)
(115,345)	(5,995)	(17,631)
1,167	158	340
-	-	16,000
(4,314)	(979)	(5,639)
(18)	(18)	-
(35)	-	-
-	-	(9,113)
(224,330)	(95)	2,710
364	2,292	(1,536)
(44,808)	5,963	(1,327)
(6,257)		(26,527)
7,146	3,481	3,746
9,315	705	2,219
(475,813)	(12,574)	(81,819)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

קבלת הלוואה למימון הקמת תחנת כוח

הנפקת שטר הון למיעוט

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

פירעון איגרות חוב

קבלה של הלוואות לזמן קצר, נטו

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

מימוש עסקאות אקדמה

דיבידנד ששולם

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)

146,812	-	4,584
11,589	4,981	689
45,000	-	70,000
(133,876)	(37,049)	(20,400)
229,600	-	-
(89,828)	(2,386)	(2,391)
164,371	17,850	154,700
(631)	2,319	(932)
(5,207)	-	-
(40,000)	-	(30,000)
(43,486)	(13,405)	(11,236)
284,344	(27,689)	165,014

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

54,668	22,272	(30,524)
55,979	55,979	110,647
110,647	78,251	80,123

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
121,310	23,282	96,285	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(21,458)	(2,685)	(2,613)	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
7,044	2,794	3,250	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני
(250)		(5,850)	ביטול הפרשה לירידת ערך נכסים
101,435	23,887	24,246	פחת והפחתות
(85)	187	124	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
2,070	(9)	5,311	הפסד (רווח) הון בגין מימוש רכוש קבוע
(11,205)	-	-	רווח הון בגין מימוש מוחזק למכירה (ראה נספח ב')
(16)	494	(77,393)	שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,155)	1,422	(2,375)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
(19,278)	(700)	776	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד
(9,315)	(705)	(2,219)	ריבית שהתקבלה
43,486	13,405	11,236	ריבית ששולמה
(5,441)	586	(285)	הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(526)	14	21	הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך
(663)	(473)	(423)	הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב
204,953	61,499	50,091	
(1,270)	(612)	212	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
			גידול (קיטון) בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות
			קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:
25,564	11,407	(111,692)	לקוחות
11,688	(11,446)	(8,124)	בעלי עניין ואחרים
			גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:
35,797	9,818	(51,772)	ספקים ונותני שירותים
8,826	8,133	18,515	בעלי עניין, הפרשות ואחרים
(12,281)	(4,170)	(1,711)	גידול במלאי
68,324	13,130	(154,572)	
273,277	74,629	(104,481)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות), לפני תשלומי מסים

נספח ב - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
5,621	-	3,084	עסקאות אקדמה והשקעה בקשר עם פרויקט להקמת תחנת כוח
-	-	(19,000)	תמורה שטרם שולמה בגין רכישת בת שאוחדה לראשונה והלוואה
-	-	3,100	(ראה ביאור 7 א)
16,000	-	-	תמורה שטרם התקבלה בגין מכירת רכוש קבוע
(30,000)	-	-	תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נכס מוחזק למכירה
			דיבידנד לשלם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי:

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן - "החברה" או "החברה האם") והתאגידים המאוחדים שלה (להלן ייקראו החברה והתאגידים המאוחדים ולעיתים לשם הנוחות - הקבוצה) עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ומרכזים מסחריים בסמוך להם ושל חנויות נוחות עצמאיות, ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות, בשיווק ישיר של תזקי קי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן בהקמה של תחנת כוח פרטית. בשנת 1991 החברה הוכרה כ"חברת נפט", ומאז מורשת לפעול במשק הדלק הלאומי.

החברה נמצאת בשליטת אלון רבוע כחול - ישראל בע"מ (להלן - "רבוע כחול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות בישראל בע"מ (בשמה הקודם: ח.א.א אקסטרה אחזקות בע"מ) - חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מרדכי בן משה (להלן - "אקסטרה אחזקות"). החברה הינה חברה ציבורית בע"מ אשר התאגדה בישראל והינה תושבת בה. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה קיבוץ יקום.

הבורסה בה נסחרים ניירות הערך של החברה היא הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

1) תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9 בגרסתו המלאה עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. התקן החדש מחליף את ההנחיות הקיימות כיום ב- IFRS 9 הנוכחי בנושא הכרה ומדידה של מכשירים פיננסיים. IFRS 9 בגרסתו המלאה קובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling). ביחס לחלקו הראשון של IFRS 9 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 באוקטובר 2010 כולל IFRS 9 בגרסתו המלאה שינוי בהקשר למדידה של נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב, ולפיה בהתקיים תנאים מסוימים, ניתן יהיה למדוד מכשירים אלו אף בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עקרונות עריכת הדוחות הכספיים (המשך):

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

1) תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "IFRS 9") (המשך):

התקן החדש מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל הקיים ב-IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model").

לגבי סיווג ומדידת התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים ביחס ל-IAS 39, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

התקן החדש מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 בגרסתו המלאה דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן החדש משמר את הדרישה לתיעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התיעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

2) תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן - IFRS 15)

עקרון הליבה של IFRS 15 הינו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים.

IFRS 15 קובע מודל יחיד להכרה בהכנסה, לפיו הישות תכיר בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור על ידי יישום חמישה שלבים:

א. זיהוי החוזה עם הלקוח.

ב. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.

ג. קביעת מחיר העסקה.

ד. ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה.

ה. הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

IFRS 15 מתייחס לטיפול החשבונאי במגוון רחב של נושאים הקשורים ביישום המודל האמור, ביניהם: הכרה בהכנסה מתמורה משתנה שנקבעה בחוזה, תיאום למחיר העסקה שנקבע בחוזה בכדי לשקף ערך הזמן של הכסף ועלויות השגה וקיום של חוזה.

התקן מרחיב את דרישות הגילוי ביחס להכנסות, ובין היתר דורש מתן מידע כמותי ואיכותי בנוגע לשיקולי דעת משמעותיים של ההנהלה אשר הובאו בחשבון לשם קביעת ההכנסה שהוכרה.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- (a) מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
- (b) נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- (c) נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)			
סה"כ יתרה	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1	
141,028		141,028	נכסים
8,047	8,047	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,743	1,743	-	נגזרים משובצים בהסכמי חכירה תפעולית
9,200	9,200	-	חוזי אקדמה על שער החליפין
42,568	35,656	6,912	חוזי אקדמה על שער החליפין בקשר עם הקמת תחנת כוח
202,586	54,646	147,940	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			סך הכל
290	290		התחייבויות
290	290		חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
			סך הכל
31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)			
סה"כ יתרה	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1	
71,127	-	71,127	נכסים
7,760	7,760	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
55,631	46,804	8,827	נגזרים משובצים בהסכמי חכירה תפעולית
134,518	54,564	79,954	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			סך הכל
6,947	6,947		התחייבויות
2,464	2,464		חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
9,411	9,411		חוזי אקדמה על שער החליפין
			סך הכל



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

31 בדצמבר 2017		
(מבוקר)		
סה"כ יתרה	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
סה"כ יתרה	רמה 2	רמה 1
140,476	-	140,476
8,876	8,876	-
5,621	5,621	-
40,805	34,173	6,632
<u>195,778</u>	<u>48,670</u>	<u>147,108</u>
149	149	
1,594	1,594	
<u>1,743</u>	<u>1,743</u>	

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נגזרים משובצים בהסכמי חכירה תפעולית
חוזי אקדמה על שער החליפין בקשר עם הקמת תחנת
כוח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סך הכל

התחייבויות

חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן

חוזי אקדמה על שער החליפין

סך הכל

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן.

א. להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 31 במרץ 2018 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח		
55,438	55,065	הלוואות לקבל לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
575,158	560,496	הלוואות לשלם לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
694,550	652,948	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>1,269,708</u>	<u>1,213,444</u>	סך הכל התחייבויות

ב. להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 31 במרץ 2017 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח		
30,596	29,871	הלוואות לקבל לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
431,048	411,843	הלוואות לשלם לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
552,443	513,794	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>983,491</u>	<u>925,637</u>	סך הכל התחייבויות



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2017 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח		
32,515	32,132	הלוואות לקבל לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
521,066	506,291	הלוואות לשלם לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
702,504	655,762	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
1,233,570	1,162,053	סך הכל התחייבויות



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע מגזרי:

א. כללי:

(1) מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות עיקריים:

- א) מגזר מתחמי תדלוק ומסחר - הפעילות במגזר זה כוללת פיתוח הקמה ותפעול של תחנות דלק ציבוריות אשר מרביתן כוללות חנויות נוחות בצמוד, וכן שיווק ואספקה של מוצרי דלק ומוצרים ושירותים אחרים באמצעות מתחמי התדלוק והמסחר ותחנות התדלוק הפנימיות, וכן השכרת שטחי מסחר.
- ב) מגזר שיווק ישיר - פעילות במגזר זה כוללת מכירה, שיווק והפצה של מוצרי דלק, גז טבעי וקיטור ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים.
- ג) מגזר שיווק דלק סילוני (להלן - דס"ל) - הפעילות במגזר זה כוללת שיווק של דס"ל לחברות תעופה אזרחיות.
- ד) מגזר חנויות נוחות עצמאיות - פעילות הכוללת הקמה ותפעול של חנויות נוחות עצמאיות.

- (2) מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, סוקר את הדיווחים הפנימיים של החברה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים. הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי. נתוני הכנסות ורווחים בגין "עסקות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור החזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות חד-פעמיות במגזרי הפעילות כגון הוצאות משפטיות וירידות ערך נכסים, כאשר ירידת הערך נובעת מאירוע בודד וחד-פעמי. הוצאות הנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות. מידע נוסף המסופק למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, פרט לזה המפורט להלן, נמדד באופן התואם את שיטת המדידה בדוחות הכספיים.
- כמו כן לא הוצג מידע על נכסי והתחייבויות המגזרים כיוון שפריטים אלו אינם מנותחים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בפילוח המגזרי.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים:

א) 3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר):

סך הכל מאוחד	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	מגזר שיווק דס"ל אלפי ש"ח	מגזר שיווק ישיר	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר
984,732	113,225	110,196	152,316	608,995
41,570	3,060	1,017	10,863	26,630
26,711	3,215		3,772	19,724

הכנסות המגזר, נטו
רווחי המגזר
מידע נוסף - פחת והפחתות

41,570
7,044
34,526
77,393
(4,602)
2,613
109,930
13,645
96,285

התאמות:
סך רווחי המגזרים
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
התאמות בגין רווחי "עסקאות משותפות" ואחר
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
רווח מפעולות במאוחד
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

ב) 3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר):

סך הכל מאוחד	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	מגזר שיווק דס"ל אלפי ש"ח	מגזר שיווק ישיר	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר
953,755	109,787	92,760	164,855	586,353
*41,140	3,085	803	11,686	*25,566
25,794	3,169		4,299	18,326

הכנסות המגזר, נטו
רווחי המגזר
מידע נוסף - פחת והפחתות

*41,140
5,315
35,825
(5,367)
2,685
33,143
9,861
23,282

התאמות:
סך רווחי המגזרים
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח
התאמות בגין רווחי "עסקאות משותפות" ואחר
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
רווח מפעולות במאוחד
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

*סיווג מחדש



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים:

ג) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר):

סך הכל מאוחד	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	מגזר שיווק דס"ל אלפי ש"ח	מגזר שיווק ישיר	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר
3,852,665	486,407	450,541	543,011	2,372,706
172,022	18,842	4,687	26,246	122,247
109,709	13,290		17,522	78,897

הכנסות המגזר, נטו

רווחי המגזר

מידע נוסף - פחת והפחתות

התאמות:

172,022
38,112
133,910
(9,933)
21,458
145,435
24,125
121,310

סך רווחי המגזרים
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים,
נטו
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח

התאמות בגין רווחי "עסקאות משותפות" ואחר
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני,
נטו
רווח מפעולות במאוחד
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - אירועים בתקופת הדוח:

א) בהמשך לאמור בביאור 7ג. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, התקשרה החברה ביום 1 בינואר 2018 בעסקה לפיה רכשה מהשותף 24% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ (להלן – "אלוני ים") בתמורה לסך כולל של 7 מיליון ש"ח, בנוסף, הוסכם כי החברה תעמיד לשותף מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח שמקור פירעונן הינו הזכויות של השותף בקשר עם אלוני ים בלבד, אשר ישועבדו לחברה (להלן בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 בינואר 2018 הושלמה העסקה, ולאחר רכישת המניות מחזיקה החברה במניות המהוות 74% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים. נכון ליום 31 במרס 2018, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שולמו 6 מיליון ש"ח.

עד ליום 31 בדצמבר 2017 טופלה ההשקעה באלוני ים לפי שיטת השווי המאזני. יתרתה למועד זה הינה כ- 256 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה בוצעה מדידה מחדש של שווי הזכויות בנכסים של אלוני ים וכתוצאה מכך הכירה החברה ברווח בסך של 638 אלפי ש"ח.

לאוני ים זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תביעה המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושירות על קרקעיים וכ-70 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות (להלן: "המקרקעין").

ביום 29 במרס 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

המקרקעין, למעט חלק המקרקעין המיועד למתחם התדלוק מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה. חלק המקרקעין המיועד למתחם התדלוק מוצג כרכוש קבוע במודל הערכה מחדש. ליום 31 במרץ 2018 שווי הנדל"ן להשקעה הינו כ-379 מיליון ש"ח ושווי הרכוש הקבוע הינו כ-12.7 מיליון ש"ח. הערכת השווי בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה נערכה לפי שיטת ההשוואה - שיטה המבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם והערכת שווי הרכוש הקבוע נערכה לפי שיטת היוון ההכנסות. הרווח שזקפה החברה לתוצאות פעילותה כתוצאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 הינו כ-77 מיליון ש"ח (לפני מס). כמו כן כתוצאה מהערכה מחדש של פרטי רכוש קבוע זקפה החברה לרווח הכולל האחר לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 רווח של כ-1.6 מילי ש"ח נטו ממס.

ביום 29 באפריל, 2018, החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות של מימוש זכויות החברה באלוני ים בדרך של הליך תחרותי. לאור האפשרות שחברה שלבעל השליטה ענין בה, תבקש להגיש הצעה בהליך התחרותי, החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה המונה שלושה דירקטורים חיצוניים, אשר במסגרת תפקידה תבחן חלופות שונות לעסקאות מימוש.

ב) בחודש ינואר 2018 השלימה חברת אמגזית ד.ג בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור) של החברה את רכישת הפעילות של חברת אמגזית פ.ק. בע"מ ("אמגזית"), העוסקת בייבוא, פיתוח, שיווק, הפצה, מכירה, ותיקון של מוצרי גז, קמפינג, בישול, תאורה וחימום ("תחום הפעילות"). בכלל כך נרכשו, רכוש קבוע ומלאי, מוניטין, ניסיון, סימן מסחר רשום או שאינו רשום, שם מסחרי, וכל רישיון ו/או היתר של אמגזית. כמו כן, כל ההסכמים של אמגזית בתחום הפעילות, לרבות הסכמי שכירות, הומחו, בכפוף להסכמת צדדים שלישיים, ככל שנדרש, לדורגז. התמורה בגין רכישת הפעילות הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(א) בהמשך לאמור בביאור 23א. (9) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בקשר עם רכישת זכויות באפריקה השקעות בקשר עם "המפעיל", ביום 30 באפריל, 2018, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להאריך את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה בעשרה ימים עד ליום 10 במאי 2018, ובהתאם לכך, ביום 1 במאי, 2018, הודיעה החברה לנאמן על מתן הארכה.

ביום 9 במאי, 2018, התקיים דיון בבית המשפט בקשר עם ההסדר, במסגרתו, בין היתר, הודיעה אקסטרה כי היא אינה מסכימה להצעת בית המשפט שנועדה לפתור מחלוקת בין אפריקה השקעות ורשות המסים, הנוגעת להצעת אקסטרה. בתום הדיון המליץ בית המשפט לאקסטרה, לנאמן, ולרשויות המס, לנהל הליכי גישור או לחילופין משא ומתן שלא בהליך גישור, זאת לבירור המחלוקת בין אפריקה השקעות לבין רשות המיסים. יודגש כי המחלוקת בעניין חבות המס, כאמור לעיל, אינה נוגעת להצעת החברה.

ביום 9 במאי, 2018, לאחר הדיון שהתקיים בבית המשפט באותו היום בבקשת ההסדר, כאמור לעיל, מסר ב"כ הנאמן לחברה הודעה על חילוט פיקדון, בסך של 10 מיליון ש"ח, שהפקידה החברה להבטחת הצעתה, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון ("הודעת החילוט").

בהודעת החילוט נטען כי המציעות (כאשר לפי הודעת החילוט, הכוונה לאקסטרה, רבוע כחול והחברה) הודיעו במהלך הדיון בבית המשפט ביום 9 במאי 2018, כאמור, כי אין בכוונתן להשלים את ההסדר על-פי הצעת ההסדר אלא אם יוחרגו מההסדר חובות מס נטענים על-ידי רשות המיסים או לחילופין מקום בו מחזיקי אגרות החוב ייקחו על עצמם את חשיפת חבות המס ללא זכות החזרה למציעות. זאת, על אף שהצעת החברה אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים, ועל אף שהחברה לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעתה ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת החברה באופן מיידי.

לעמדת החברה לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך החברה דוחה מכל וכל, את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה, והודעה כאמור נמסרה לב"כ הנאמן.

יובהר, כי, על-פי תנאי הצעת החברה במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית.

לאחר הדיון שהתקיים ביום 9 במאי 2018, כאמור לעיל, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ועל אף הודעת החילוט, הודיעה החברה לנאמן ביום 10 במאי 2018, כי הינה מאריכה את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה עד ליום 15 ביוני 2018.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה, רבוע כחול ואקסטרה הודיעו אף הן לנאמן כי הן דוחות את המועדים האחרונים למילוי התנאים בהצעתן.

יובהר, כי הן הצעת החברה והן הצעת רבוע כחול הינן נפרדות ואינן מותנות או תלויות זו בזו, ואף אינן מותנות בכך שהצעת אקסטרה תתקבל. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, הצעת אקסטרה הותנתה בקבלת הצעת רבוע כחול.

יצוין כי השלמת הצעת החברה כפופה לאישורו של בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, לאישור האסיפה הכללית של החברה וכן להתקיימותם של כל התנאים הקבועים בהצעה המעודכנת.

(ב) בהמשך לאמור בביאור 17 ד. (א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בקשר עם כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד החברה בסך כולל של 43.2 מיליון ש"ח בטענה כי החברה פעלה שלא כדין בקשר למחירים שגבתה עבור סולר מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "ספידומט", ובכלל זאת בכך שגבתה מלקוחות הספידומט מחירים הגבוהים מהמחירים שמשלמים לקוחות מזדמנים עבור סולר בתחנות התדלוק של דור אלון.

ביום 17 באפריל 2018 ניתן על ידי בית המשפט פסק דין, במסגרתו אושר הסכם הפשרה בין הצדדים (להלן – פסק הדין). על פי הסכם הפשרה ועד ליום 30 ביוני 2017 הפיצוי הכספי הכולל לכל לחברי הקבוצה מסתכם לסך כולל של כ- 18.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), הגמול לתובע הייצוגי מסתכם בסך של כ- 363 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), ושכ"ט עו"ד מסתכם בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, הסכימו הצדדים בהסכם הפשרה, על שינוי מנגנון עדכון המחירון המרבי המומלץ עבור תדלוק סולר הקבוע בהסכם "ספידומט".

נכון למועד הדוח, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה מלאה בהתאם לפסק הדין.

(ג) בהמשך לאמור בביאור 17 ד. (ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בקשר עם 2 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות בסך כולל של כ-313 מיליון ש"ח כנגד אלון אינטרייד בתי קפה בע"מ (להלן-"אלון אינטרייד"), חברה מוחזקת בשיעור של 50% בשרשרת על ידי החברה ומנוהלת על ידי השותף. ביום 26 באפריל 2018, ניתן על ידי בית המשפט פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את הסכם הפשרה ("פסק דין"). בהתאם להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין נדרשת אלון אינטרייד להעניק לציבור הטבה בסכום שאינו מהותי.



דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

(ד) בהמשך לאמור בביאור 17 ד.ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בקשר עם בקשה לגילוי ועיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות (להלן-הבקשה) בעניין טענה כי התקשוריות של החברה לקבלת שירותים ממשד עו"ד ש.בירן ושות' אשר מר שרגא בירן הנמנה על בעלי השליטה הקודמים בחברה הינו שותף בו לא אושרו כדין לכאורה. בדיון שהתקיים ביום 26 באפריל 2018, בבית המשפט ניתן פסק דין לפיו נוכח ביצוע החלטות בית המשפט והסכמות הצדדים בנושא גילוי המסמכים, הסתיים הדיון בבקשה. יובהר כי הבקשה דן היא בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות שהוגשה טרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. על פי חוק החברות הגשת תביעה נגזרת טעונה אישור בית המשפט, בהתאם, בשלב זה, אין ודאות שתוגש תביעה נגזרת.

(ה) ביום 29 באפריל, 2018, התקבל בידי החברה "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים מרביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95 – לאחר שימוע" (להלן בהתאמה: "סיכום דיון" ו- "ועדת המחירים"). בהמשך לכך, ביום 30 באפריל, 2018, פורסם תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הפיקוח").

בהתאם לעיקרי ההמלצות כמפורט בסיכום הדיון ותיקון צו הפיקוח, החל מיום 1 במאי, 2018, מרווח השיווק לליטר בנזין 95 בשרות עצמי יופחת ב- 4.7 אגורות לליטר (לפני מע"מ) ויעמוד על 55.6 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת בגין תדלוק בשרות מלא, צפויה לעלות ב-1 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ולעמוד על 21 אגורות לליטר (כולל מע"מ). בנוסף יתוקן מבנה מחיר בנזין 95 בשער בית זיקוק הקבוע בצו הפיקוח, באופן שתרגום שער החליפין יבוצע לפי שער חליפין יציג שיתפרסם על ידי בנק ישראל ביום שקדם ל-2 ימי עבודה אחרונים לפני יום העדכון ויוכפל במקדם שער חליפין של 1.009 (לעומת המרה לפי שער חליפין העברות והמחאות כקבוע ערב השינוי).

החברה גיבשה תוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק על רווחיותה, הכוללת נקיטת צעדי התייעלות וחיסכון, הקטנת הנחות ללקוחות, הפחתת דמי השכירות במתחמי התדלוק וכן צעדים נוספים אחרים, והחלה ביישום תוכנית זו. במקביל בוחנות החברה נקיטת צעדים משפטיים בקשר עם הפחתת מרווח השיווק.

השפעת ההפחתה במרווח השיווק, על בסיס כמויות הבנזין שנמכרו בשנת 2017 ובהתעלם מביצוע התוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק כאמור, מסתכמת, בחישוב שנתי, בקיטון ברווח לפני מס של כ- 20 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי הערכות החברה יישום התוכנית לצמצום השפעת הפחתת מרווח השיווק עשויה לצמצם במידה ניכרת את ההשפעה של הפחתה במרווח השיווק על תוצאות פעילותה.

במסגרת סיכום הדיון, ציינה ועדת המחירים כי בהמשך לדיונים שקיימה הועדה עם רשות ההגבלים העסקיים עלה הצורך לבחון, האם יש מקום להתחיל בבחינה של שינויים רגולטוריים באופי הפיקוח על הענף במטרה להגביר את התחרות בענף וזאת במקביל לעדכון מרווח השיווק, כאמור לעיל. לפיכך, בכוונת מנהל הדלק לפנות לשמיעת עמדות הציבור על מנת לבחון אפשרויות שונות לשינוי במדיניות הפיקוח ובכלל זה הסרה מפיקוח של עמלת השירות בעד תדלוק מלא, בחינת החרגת פיקוח על תחנות תדלוק חדשות, שיטת פיקוח אחרת במקטעים שונים של מחיר הדלק וכדומה.

(ו) דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 21 במאי 2018, החליט על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 30 מיליון ש"ח, מתוך יתרת רווח שלא יועד ליום 31 במרץ 2018.



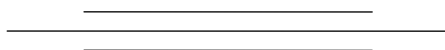
דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
ליום 31 במרץ 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים:
3-4	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:
5	רווח או הפסד
6	רווח כולל אחר
7-8	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
9	ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 21 במאי 2018



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרץ	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
31,003	15,337	12,739
18,169	19,668	19,293
140,476	71,127	141,028
1,108	840	2,471
-	-	777
474,571	460,430	534,283
33,618	27,805	20,324
112,533	178,374	133,612
53,177	40,445	41,966
864,655	814,026	906,493
19,142	23,786	18,291
6,865	6,355	6,536
23,939	16,147	24,324
407,725	431,378	400,047
24,000	23,400	24,000
-	865	1,613
481,671	501,931	474,811
442,192	413,025	546,840
529,180	265,007	581,928
971,372	678,032	1,128,768
1,453,043	1,179,963	1,603,579
2,317,698	1,993,989	2,510,072

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מכשירים פיננסיים נגזרים
מסי הכנסה לקבל
חייבים ויתרות חובה:
לקוחות
אחרים
בעלי עניין ותאגידי מוחזקים
מלאי

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות
מכשירים פיננסיים נגזרים
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
נדל"ן להשקעה
מיסים נדחים

השקעות בתאגידי מוחזקים
הלוואות לתאגידי מוחזקים

סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה

סמנכ"ל כספים
יאיר תמיר

מנכ"ל
עודד בלום

יו"ר דירקטוריון
ישראל יניב

21 במאי 2018
תאריך אישור הדוחות
הכספיים



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרץ	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
293,105	117,030	437,504
59,414	80,267	59,745
1,743	9,411	290
815	779	-
253,741	237,305	199,058
114,549	122,794	133,513
26,298	17,235	26,017
30,000	40,000	-
23,701	18,409	21,353
803,366	643,230	877,480
216,719	268,345	244,112
524,898	354,119	524,324
931	757	1,059
3,982	-	3,755
6,004	8,993	19,927
752,534	632,214	793,177
1,555,900	1,275,444	1,670,657
761,798	718,545	839,415
2,317,698	1,993,989	2,510,072

התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות:
 אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של
 הלוואות לזמן ארוך
 חלויות שוטפות של איגרות חוב
 מכשירים פיננסיים נגזרים
 מסים לשלם
 זכאים ויתרות זכות:
 ספקים ונותני שירותים
 אחרים
 בעלי עניין ותאגידי מוחזקים
 דיבידנד לשלם
 הפרשות

התחייבויות שאינן שוטפות:
 הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
 איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
 התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
 מסים נדחים
 זכאים אחרים לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

סך ההתחייבויות וההון

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימה ב-31 במרץ		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
5,731,212	1,409,878	1,431,839	הכנסות
3,170,204	775,918	761,473	בניכוי - היטלים ממשלתיים
2,561,008	633,960	670,366	הכנסות, נטו
2,208,178	548,389	588,482	עלות ההכנסות
352,830	85,571	81,884	רווח גולמי
301,084	*72,463	69,354	הוצאות מכירה ושיווק
38,404	*8,882	8,228	הוצאות הנהלה וכלליות
11,257	-	-	הכנסות אחרות
-	500	-	הוצאות אחרות
24,599	3,726	4,302	רווח מפעולות
48,247	8,181	5,745	הכנסות מימון
37,916	10,223	11,529	הוצאות מימון
(10,331)	2,042	5,784	הוצאות מימון, נטו
34,930	1,684	(1,482)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
5,310	592	(563)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
29,620	1,092	(919)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה
73,921	17,512	75,605	חלק ברווחי תאגידיים מוחזקים
103,541	18,604	74,686	סך הכל רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* סווג מחדש.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ	
	2017 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)
103,541	18,604	74,686
297	-	-
(10,764)	1,217	2,931
(10,467)	1,217	2,931
93,074	19,821	77,617

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה (לאחר השפעת המס) המיוחס לחברה:

מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד

חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים

סך הכל

סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
138,058	30,976	(99,777)
44	(33)	(2,867)
24,360	11,094	2,000
162,462	42,037	(100,644)
(25,204)	(10,185)	(7,272)
474	70	-
-	-	16,000
1,769	270	(1,124)
(44,918)	5,853	(1,327)
(857)	-	(527)
4,646	981	3,746
(480)	-	(9,113)
3,505	705	874
(256,072)	(5,065)	(49,984)
(317,137)	(7,371)	(48,727)
(40,000)	-	(30,000)
30,000	-	50,000
(114,055)	(33,615)	(18,900)
(5,207)	-	-
229,600	-	-
(78,972)	-	-
190,000	12,500	140,750
16	2,690	(79)
(36,847)	(12,047)	(10,664)
174,535	(30,472)	131,107
19,860	4,194	(18,264)
11,143	11,143	31,003
31,003	15,337	12,739

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (א)

מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו

דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ועלויות שנוקפו לנכסים בלתי מוחשיים

תמורה מממוש רכוש קבוע

תמורה מנכס מוחזק למכירה

פיקדון לזמן קצר, נטו

מימוש (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

מתן הלוואות

פירעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו

השקעה במניות חברת בת

ריבית שהתקבלה

הלוואות לתאגידים מוחזקים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

דיבידנד ששולם

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

מימוש עסקאות אקדמה

הנפקת איגרות חוב

פירעון איגרות חוב

קבלה של הלוואות לזמן קצר, נטו

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)

גידול (קיסון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
34,930	1,684	(1,482)	רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על הכנסה התאמות בגין:
53,499	12,268	12,920	פחת והפחתות
612	52	128	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(36)	6		הפסד (רווח) הון
(11,205)	-	-	רווח הון בגין מימוש נכס מוחזק למכירה (ראה נספח ב')
(16)	494	-	שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,410)	1,829	(2,487)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
(19,278)	(700)	776	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
(3,505)	(705)	(874)	ריבית שהתקבלה
36,847	12,047	10,664	ריבית ששולמה
(1,109)	(273)	(287)	ריבית שנצברה בגין שטר הון
(9,717)	(279)	(2,592)	הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך
84	17	15	הפרשי הצמדה והפחתת פרמיה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך
(1,051)	(345)	(240)	הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב
78,645	26,095	16,541	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
			קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:
13,158	27,299	(59,712)	לקוחות
36,311	(24,692)	(27,622)	בעלי עניין ואחרים
			גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:
12,732	(3,704)	(54,683)	ספקים ונותני שירותים
2,874	(1,092)	14,488	בעלי עניין, הפרשות ואחרים
(5,662)	7,070	11,211	קיטון (גידול) במלאי
59,413	4,881	(116,318)	
138,058	30,976	(99,777)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
-	-	(19,000)	תמורה שטרם שולמה בגין השקעה במניות חברה בת
16,000	-	-	תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נכס מוחזק למכירה
(30,000)	-	-	דיבידנד לשלם

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

א. הגדרות:

"החברה" - דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.
"תאגידים מוחזקים" - יישויות בנות, כלולות או עסקות משותפות.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים). בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה ג'9 לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה ג'9), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הביניים התמציתיים המאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2017), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה ג'9 לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2017 ואשר פורטו במסגרתו.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

פרק ד': דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 338ג(א):

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עודד בלום - מנהל כללי;
2. יאיר תמיר - סמנכ"ל כספים;
3. חיים גוטמן - משנה למנכ"ל;
4. יעקב אבידור - סמנכ"ל נכסים;
5. אייזיק וורצל - סמנכ"ל לוגיסטיקה בינוי ורישוי;
6. מרב בלטנר - סמנכ"ל מכירות;
7. אסף פארן - סמנכ"ל יזום ופיתוח;
8. אורי חמו - סמנכ"ל כלכלה ובקרה;
9. עודד גולן - מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ;
10. עמית זאב - מנכ"ל דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ;
11. אמיר ליסטונד – היועץ המשפטי ומזכיר החברה.

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, בפקוח 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 שנתיימה ביום 31.12.2017 (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 31.12.2017 היא אפקטיבית.

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

למועד דוח זה, 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.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, עודד בלוס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון לשנת 2018 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 התקופתי האחרון 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.

21.5.2018

תאריך

עודד בלוס, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יאיר תמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 פיקוחנו, 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי 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.

21.5.2018

תאריך

יאיר תמיר, סמנכ"ל כספים