תמצית דוחות כספיים

ליום 30.6.2020



מבוא



פרק "מבוא" זה כולל, בין היתר, פרטים מרוכזים ונתונים פיננסיים נבחרים בתקופת הדיווח, בצורה גרפית/חזותית מיוחדת, לנוחיות המשקיעים.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרק זה מובא לנוחות המשקיעים בלבד וכי אין בו כדי לבוא במקום תמצית הדוחות הכספיים לרבעון ה-2 לשנת 2020 והדוח התקופתי לשנת 2019 על כל חלקיהם ו/או כדי לתאר באופן מלא את פעילות החברה ותוצאותיה וכי לצורך כך יש לקרוא את הדוחות האמורים על כל חלקיהם.

פרק המבוא עשוי להכיל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. המידע צופה פני העתיד בפרק המבוא, ככל שנכלל, מבוסס על הערכות והנחות של הנהלת החברה נכון למועד פרסום הדוח, אשר על אף שהן סבירות לעמדת החברה, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בחלק א' לדוח התקופתי) ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

כרטיס ביקור

קבוצת דור אלון הינה אחת החברות המובילות בישראל.
תחומי פעילותה המגוונים כוללים אנרגיה, קמעונאות ונדל"ן.

שווי	הון עצמי	דירוג	מכירות	EBITDA [1]
1,151 מ' ₪	1,122 מ' ₪	A3	1,232 מ'₪	118 מ'₪
ליום 24.08.2020	ליום 30.06.2020	אופק יציב- מדרוג	Q2 2020	Q2 2020



(1) EBITDA - רווח מפעולות בתוספת פחת ובנטרול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ולפני עמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון

כרטיס ביקור (המשך)

אנרגיה



214
תחנות דלק
ציבוריות

פריסת
עמדות טעינה
לרכב חשמלי
בכ-20 אתרים

למעלה מ-
153 אלף
לקוחות גפ"מ

שיווק **גפ"מ וגז טבעי**
ללקוחות עסקיים
ומוסדיים

אספקת דלקים
ישירה ללקוחות עסקיים
וחברות תעופה



תחנת כח
בהספק של
MW 75

זמינות התחנה בתקופה
כ-98%

שונות

144
חנויות נוחות
במתחמי התדלוק



48
סניפי am:pm +
E-Commerce



32
אלוניות קיבוץ/מושב
וסופרים



נדל"ן

פרוייקטים בהיקף של כ-
140 אלף מ"ר
שטחי משרדים, מסחר וחניות

נכסים מניבים
(בבעלות 50% ומעלה)
כ-22 אלף מ"ר



שווי נדל"ן בהקמה
כ-550 מיליון ₪

שווי נדל"ן מניב
כ-230 מיליון ₪
(חלק החברה)

רבעון שני 2020 על קצה המזלג...

עיקרי התוצאות:

המכירות ברוטו הסתכמו לסך של כ-**1.2 מיליארד ש"ח** לעומת סך של כ-**1.9 מיליארד ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח גולמי הסתכם לסך של כ- **226 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- **236 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח מפעולות הסתכם לסך של כ-**96 מיליון ש"ח** לעומת רווח מפעולות של כ-**126 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי הסתכם לסך של כ-**53 מיליון ש"ח** לעומת כ-**85 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

דגשים עיקריים לתוצאות הפעילות ברבעון ה-2 של 2020:

אנרגיה

- חזרה להיקף מכירות דלקים דומה לאשתקד בחודש יוני 2020 זאת לאחר ירידה משמעותית במכירות הדלקים במהלך החודשים אפריל ומאי כתוצאה ממגבלות התנועה שהוטלו על המשק עם פרוץ מגפת הקורונה.
- פעולות ההנהלה להתאמת היקף ההוצאות לירידה בפעילות הביאו לצמצום ניכר בהיקף ההשפעה של מגפת הקורונה על תוצאות פעילות מתחמי התדלוק והמסחר.
- רווחי מלאי בהיקף של כ-14 מיליון ₪.
- ירידה במכירות הגפ"מ לתעשייה ולמסחר שקוזזה חלקית על ידי גידול במכירות הגפ"מ הביתי.
- קיטון ניכר במכירות דלק סילוני בעקבות ירידה מהותית בהיקף הטיסות.
- פעילות תחנת הכוח לא הושפעה ממגפת הקורונה. זמינות התחנה ברבעון כ-98%.

קמעונאות

- חזרה הדרגתית בחודשים מאי-יוני 2020 להיקף מכירות דומה לתקופה המקבילה אשתקד זאת לאחר ירידה של כ-30% במכירות חנויות הנוחות במתחמי התדלוק מפרוץ מגפת הקורונה.
- גידול במכירות החנויות העצמאיות וה-E-commerce במהלך חודש אפריל והתמתנות המגמה החל מחודש מאי.

נדל"ן

- עליית ערך בסך של כ-43 מיליון ₪ (לפני מס).
- בחינת אפשרות להעברת פעילות הנדל"ן העיקרי לרבוע כחול נדל"ן בתמורה להקצאת מניות.
- מתן הקלות בדמי השכירות, באופן פרטני, לשוכרים בהיקף שאינו מהותי.

דגשים לאחר תקופת הדוח:

אנרגיה

- צמיחה של כ-7% במכירות הדלקים במתחמי התדלוק בחודש אוגוסט לעומת אשתקד, שיעור גבוה מהצמיחה שאפיינה את הפעילות בתחילת השנה, טרום הקורונה.
- עליית מחירי הנפט בעולם במהלך החודשים יולי-אוגוסט עשויה להניב רווחי מלאי של כ-22 מיליון ₪[1].
- פתיחה של 6 מתחמי תדלוק (מתוכם 4 נפתחו בתקופת הדוח) וצפי לפתיחה של כ-2 מתחמים נוספים עד לסוף השנה.

קמעונאות

- גידול במכירות חנויות הנוחות במהלך החודשים יולי ואוגוסט קיזז את מלוא הירידה במכירות כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה עם פרוץ מגפת הקורונה.
- מכירות פורמט ה-"מיני סופר אלונית" המשיכו במגמת הצמיחה והגיעו לכדי גידול של כ-30% בחודש אוגוסט ביחס לאשתקד.
- צמיחה בשיעור של כ-11% מתחילת השנה במכירות החנויות העצמאיות.
- פתיחה של 3 סניפי am:pm חדשים (מתוכם 2 נפתחו בתקופת הדוח) ו-3 סניפים נוספים בתהליכי בינוי.
- הושלמה הסבה של 50 סניפים לפורמט "מיני סופר אלונית" מתוך כ-60 המתוכננים השנה.

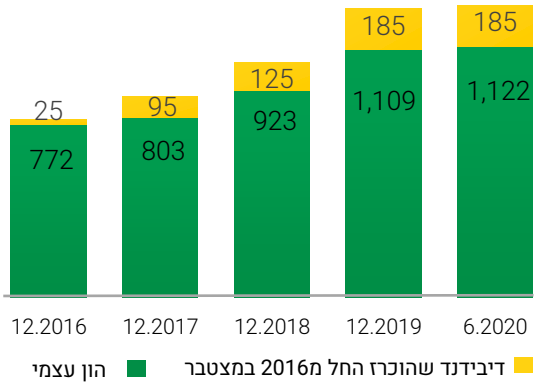
מימון

- חידוש כל מסגרות האשראי שתוקפן פג לתקופה של שנה ושמירה על היקף מסגרות חתומות בסך של כ-700 מיליון ₪.
- גיוס אשראים לזמן ארוך בסך כולל של כ-370 מיליון ₪ מהמערכת הבנקאית ומשוק ההון.
- רווחים ממימוש עסקאות עתידיות על נפט ועליית שווי תיק ני"ע בהיקף כולל של כ-18 מיליון ₪[1].

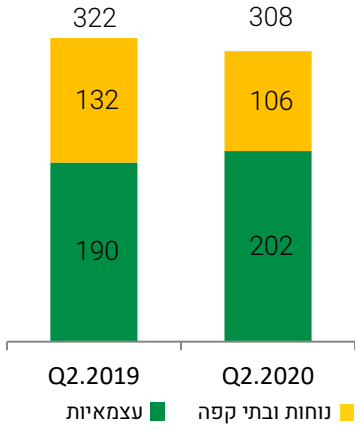
(1) לפני מס ועל בסיס המידע הידוע סמוך למועד פרסום הדוח

תמצית נתונים

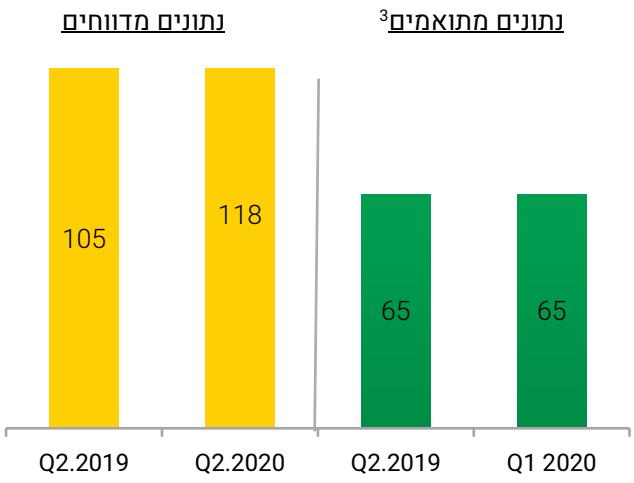
הון עצמי
(במיליוני ש"ח)



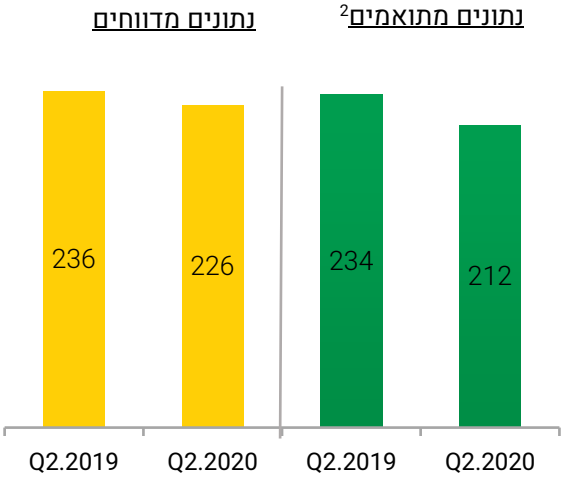
מכירות קמעונאות מזון ובתי קפה
(במיליוני ש"ח)[1]



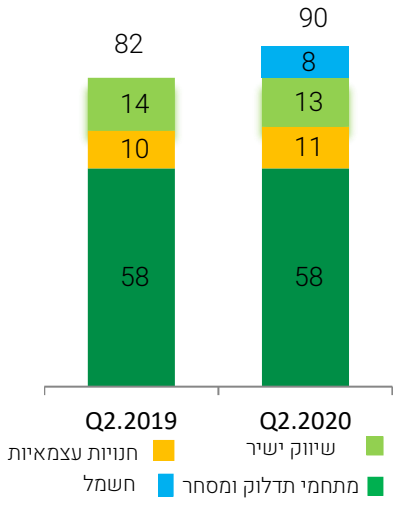
EBITDA (במיליוני ש"ח)



רווח גולמי (במיליוני ש"ח)

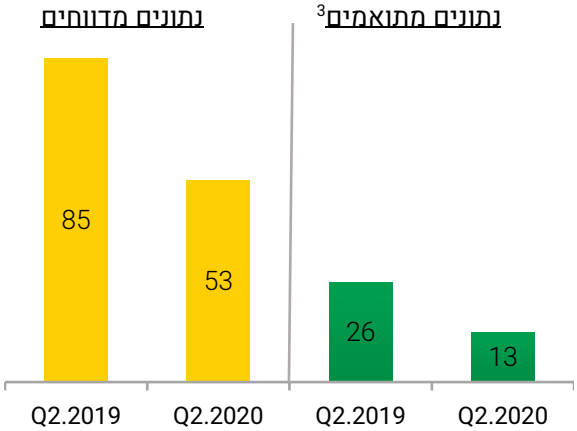


EBITDA של מגזרי הפעילות* (במיליוני ש"ח)



* לא כולל הוצאות לא מיוחסות

רווח נקי לבעלים (במיליוני ש"ח)



(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים
(2) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי
(3) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי, הכנסות (הוצאות) אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ותקן IFRS 16

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוח רבעון שני לשנת 2020

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 הדוחות;

פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

פרק א' | שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון השני לשנת 2020

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

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"**החברה**" או "**דור אלון**"	–	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;
"**רבוע כחול**"	–	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;
"**אקסטרה**"	–	אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ;
"**הדוחות הכספיים**"	–	הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020;
"**דוח הדירקטוריון**"	–	דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020;
"**דוח הרבעון הראשון**"		הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסם ביום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069687);
"**הדוח התקופתי**"	–	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פורסם ביום 22 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 2020-01-028080);
"**פרק א' לדוח התקופתי**"	–	פרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי;
"**הדוחות הכספיים השנתיים**"	–	הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019, הנכללים בדוח התקופתי.
"**מועד פרסום הדוח**"	–	סמוך למועד פרסום דוח זה;
"**תאריך הדוח**" או "**תאריך המאזן**"	–	30 ביוני 2020.

ליתר המונחים המובאים בפרק זה תיוחס המשמעות שניתנה להם בפרק א' בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

כללי

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי. 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 השני לשנת 2020, אשר תוארו בפרק א' לדוח הרבעון הראשון.

1. עדכון סעיף 1.2 – השליטה בחברה

בהמשך לאמור בסעיף 1 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון, בקשר עם רכישת מניות החברה על-ידי אקסטרה, במהלך החודשים מרץ ואפריל 2019, יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי 2020, רכשה אקסטרה 262,605 מניות של החברה (המהוות 1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה).

אקסטרה היא חברה בבעלותו המלאה של מר מרדכי בן-משה, אשר מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה המחזיקה בשיעור של 69.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה). נכון למועד פרסום הדוח, סך שיעור ההחזקה של כלל בעלי השליטה בחברה, עומד על 72.15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

2. עדכון סעיף 3.1 – התפשטות נגיף הקורונה

לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה, ופעולות שנקטה החברה בקשר לכך ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

3. עדכון סעיף 16.4 – הלוואות מהותיות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 ביולי 2020, התקשרו החברה וחברות בנות שלה עם תאגיד בנקאי, בהסכם לחידוש מסגרות אשראי בסך של 242 מיליון ש"ח, אשר הועמדו על ידי התאגיד הבנקאי לחברה ולחברות בנות של החברה ("**מסגרות האשראי**"). מסגרות האשראי יהיו ניתנות לניצול עד ליום 31 ביולי 2021. לפרטים בדבר בטחונות ועילות להעמדה לפירעון מיידי, ראו הדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביולי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-080631), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

4. עדכון סעיף 16.5 – הנפקת אגרות חוב לציבור

לאחר תקופת הדוח, ביום 14 ביולי 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019 ("**דוח הצעת המדף**"), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 ביולי 2020, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 69,973,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו'), הוצעו לציבור ב-69,973 יחידות של 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, הסתכמה בכ-71 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות דוח דירוג, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 9 ביולי 2020, 14 ביולי 2020 ו-15 ביולי 2020 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-065917, 2020-01-067513 ו- 2020-01-068050, בהתאמה).

5. עדכון סעיף 16.7 – פירוט בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי ומסגרות האשראי של החברה

ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון ליום 30.6.2020	התניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 30.6.2020
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי [1][2]	180 מיליון ש"ח	30 מיליון ש"ח 15.4מיליון ש"ח 75 מיליון 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. 34% ב. 1,149 ג. 3.11
הלוואה פרטית משני גופים מוסדיים [1][2]	160 מיליון ש"ח	80 מיליון ש"ח		

מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי(3)	238 מיליון ש"ח	-	אין.	ל.ר
הסכם עם גופים פיננסים למימון הקמה ותפעול של תחנת כוח[1]	עד 435 מיליון ש"ח	337 מיליון ש"ח	א. יחס כיסוי שירות החוב שחל לאחר שנה ממועד ההפעלה המסחרית, ביחס ל- 12 החודשים אשר קדמו למועד הבדיקה, לא ירד מ- 1.08:1. ב. יחס כיסוי מינימלי/ ממוצע לשירות החוב השנתי החזוי לתקופה של 12 חודשים (שתי תקופות בדיקה) לא ירד מ- 1.08:1. ג. יחס כיסוי שירות החוב החזוי לתקופה של 24 חודשים (4 תקופות בדיקה) לא ירד מ- 1.08:1. ד. יחס כיסוי חיי ההלוואה (LLCR) לא ירד מ- 1.11:1.	א. בדיקת העמידה תתבצע לראשונה בחלוף שנה ממועד ההפעלה המסחרית. ב. ממוצע ומינימלי – 1.5. ג. נדרש לבחינה, רק במקרה של אי עמידה בתניה ב'. ד. 1.53

(1) בהתאם לתנאי הסכם המימון, חישוב ההתניות הפיננסיות מתבצע על בסיס המדיניות החשבונאית כפי שהייתה במועד החתימה על הסכמי המימון (טרם יישום תקן IFRS16).

(2) לאחר תקופת הדוח, נטלה החברה הלוואות משני תאגידים בנקאיים בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (100 מיליון ש"ח מכל תאגיד בנקאי). בד בבד עם נטילת ההלוואות, תוקן אופן חישוב התניות הפיננסיות. התיקון כלל בעיקר: 1) החרגה של הלוואות בסך של 225 מיליון ש"ח המיוחסות לפרויקט אלוני ים ושל חובות "Non- Recourse" בקשר עם מימון תחנת הכוח מחישוב החוב הפיננסי נטו; 2) נטרול ה-EBITDA הנובע מפעילות תחנת הכוח מחישוב ה-EBITDA המתואם.

(3) לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וחברות בנות שלה עם תאגיד בנקאי, בהסכם לחידוש מסגרות אשראי בסך של 242 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 3 לעיל.

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') של החברה, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

[1] יצוין, כי קיימת מחלוקת בין המלווה לאלון מרכזי אנרגיה גת שותפות מוגבלת ("**שותפות גת**") לגבי התקיימות מועד ההמרה, על המשתמע מכך. לעמדת שותפות גת, נכון למועד הדוח – טרם הגיע מועד ההמרה, ובהתאם לכך, הציגה שותפות גת את פריסת החוב בהתאם ללוח הסילוקין הרלוונטי לתקופה שטרם מועד ההמרה לפיו תפרע שותפות גת כ-2.04% מסך הקרן בשנת 2020 וכ-2.43% מהקרן בשנת 2021, ובאפשרות שותפות גת לעמדתה לפרוע את מלוא החוב במועד ההמרה. למועד הדוח, שותפות גת הציגה את יתרת הקרן לפירעון בתום שנת 2021.

6. עדכון סעיף 19 – הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 1.3.5 לדוח הדירקטוריון, וביאורים 5 ו-6, בהתאמה, לדוחות הכספיים.

7. בחינת העברת נכסי מקרקעין לרבוע נדל"ן

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה לבחון אפשרות להעברת חלק מנכסי המקרקעין של החברה לרבוע נדל"ן (חברה בשליטת רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), בתמורה להקצאת מניות רבוע נדל"ן, ראו סעיף 1.3.4 לדוח הדירקטוריון.

8. ביטוח נושאי משרה

ביום 28 ביוני 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה (ביום 22 ביוני 2020), לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) התש"ס-2000, את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עבור מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה: פוליסת ביטוח שוטפת, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת (פוליסת ביטוח מטריה), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 במאי 2020, ועד יום 30 באפריל 2021 (כולל) ("**פוליסות הביטוח**"). בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של נושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים אודות פוליסות הביטוח כאמור, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2020 (אסמכתה מספר: 2020-01-067773).

_____	_____
ישראל יניב - יו"ר דירקטוריון	עמית זאב - מנכ"ל

תאריך: 24 באוגוסט 2020

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, על מצבה העסקי של החברה וחברות בנות וקשורות שלה ("**דור-אלון**" או "**החברה**") ותוצאות פעילותה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ("**מועד 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 בדצמבר 2019, אשר פורסם ביום 22 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-028080) ("**הדוח התקופתי**"), וכן הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסם ביום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069687) ("**דוח הרבעון הראשון**"). העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השני לשנת 2020, אשר תוארו בדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020, כפי שנכלל בדוח הרבעון הראשון.

לשינויים וחידושים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ביחס לאמור בדוח הרבעון הראשון, ראו פרק א' לדוח זה. בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

מובהר כי התיאור 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 נוסף אודות אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח בעסקי החברה, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 המצורפים כפרק ג' לדוח זה ("**הדוחות הכספיים**") והאמור בסעיף 1.3 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

החברה עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ושטחים מסחריים בסמוך להם ושל חנויות עצמאיות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות, בשיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, בהפעלה של תחנת כוח פרטית וכן בקידום ופיתוח של נכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם.

1.2 מגזרי הפעילות

לדור-אלון ארבעה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה. נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח וההפסד של החברה הם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, נתוני המגזרים הינם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16). שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות/הוצאות אחרות והוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה אינם נכללים בתוצאות הפעילות של המגזרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות ארבעת תחומי הפעילות כאמור:

א. **מגזר מתחמי התדלוק והמסחר –** הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן, הפועלות תחת המותגים "אלונית" "מיני סופר אלונית" ו"סופר אלונית" **("אלונית")** ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות ע"י גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

מחזור המכירות של חנויות הנוחות ובתי הקפה במתחמי התדלוק והמסחר (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, הסתכם לסך של כ-106 מיליון ש"ח וכ-210 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-132 מיליון ש"ח וכ-236 מיליון ש"ח בתקופות

המקבילות אשתקד, בהתאמה. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות מגזר זה ראו סעיף 1.3.1 להלן.

נכון ליום 30 ביוני 2020, מונה רשת דור אלון 214 מתחמי תדלוק ציבוריים ו-144 חנויות נוחות. במהלך השנים 2020–2021 מתוכננת פתיחתן של 8 עד 10 תחנות תדלוק ציבוריות נוספות (מרביתן יכללו חנויות נוחות)[1].

האמור בסעיף זה אודות פתיחתן המתוכננת של תחנות התדלוק הציבוריות הנוספות, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), 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, או להתממש באופן שונה מהותית, והיא כפופה לגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, בין היתר, אישורם של תהליכי התכנון, מתן היתרי בנייה לתחנות שבנייתן מתוכננת, או עקב שינויים רגולטורים בתחומי הפעילות של החברה או עקב שינוים במצב השוק עקב משבר הקורונה (כמפורט בסעיף 1.3.1 להלן).

ב. **מגזר השיווק הישיר** – הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, כולל ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ולקוחות פרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת המותג "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות מגזר זה ראו סעיף 1.3.1 להלן.

ג. **מגזר החשמל** – הפעילות במגזר זה כוללת תפעול של תחנת כוח פרטית בהספק של כ-75 מגוואט הממוקמת בקריית גת, ומכירת חשמל באמצעות אלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת (100%) ("**תחנת הכוח**").

ד. **מגזר חנויות עצמאיות** – הפעילות במגזר זה כוללת הקמה והפעלה של חנויות עצמאיות לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים

[1] מתוכן, בשנת 2020 נכון למועד פרסום הדוח, נפתחו 6 תחנות תדלוק ציבוריות, ועד סוף שנת 2020 צפויות להיפתח עוד 1 עד 2 תחנות נוספות. כך שלמועד פרסום הדוח, מונה רשת דור אלון 216 מתחמי תדלוק ציבוריים ו-145 חנויות נוחות.

"am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב" ו- "סופר אלונית" וכן שותפות בסופרמרקט "הדוכן" בגן שמואל.

מחזור המכירות של החנויות העצמאיות (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגיד משותף וזכיינים) לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, הסתכם לסך של כ-202 מיליון ש"ח וכ-391 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-190 מיליון ש"ח וכ-353 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, המהווה גידול בשיעור של כ-6% וכ-11% בהתאמה. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על הגידול בהיקף המכירות במגזר זה, ראו סעיף 1.3.1 להלן.

נכון ליום 30 ביוני 2020, לדור אלון 81 חנויות עצמאיות מחוץ למתחמי התדלוק (48 חנויות "am:pm" וכן פעילות E-Commerce (אתר מכירות מקוון), 31 סניפי אלונית בפורמטים השונים, ושותפות בחנות סופר מרקט תחת המותג "הדוכן" בגן שמואל). במהלך תקופת הדוח, נפתחו 2 חנויות ברשת "am:pm" ולאחר תקופת הדוח נפתחה חנות נוספת. עד לתום שנת 2020, מתוכננת פתיחתן של כ-3 חנויות נוספות תחת המותג "am:pm". בנוסף, החברה בוחנת התפתחות ע"י מיזוגים ורכישות של סופרמרקטים קיימים וכן יזום ופיתוח של מותגים נוספים, ככל שייווצרו הזדמנויות בשוק.

המידע בסעיף זה, אודות פתיחתן המתוכננת של החנויות העצמאיות תחת המותג "am:pm", הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה של החברה בקשר להתקשרויות בהסכמים עם בעלי זכויות בנכסים ופתיחתם של סניפים חדשים, בקשר עם קבלת אישורים, רישיונות והיתרים מידי הרשויות שהחברה צופה לקבל, ואודות מצב שוק הקמעונאות בכלל. תחזית זו עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית והיא כפופה לגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, כגון קושי בקבלת אישורים רגולטוריים הדרושים לפתיחת החנויות האמורות, עיכובים בשיפוץ החנויות, שינויים רגולטורים בתחומי הפעילות של החברה, התגברות התחרות, ושינויים במגמות צרכניות ובמצב שוק הקמעונאות במשק, וכן השלכות משבר הקורונה (כמפורט בסעיף 1.3.1 להלן).

1.2.1. להלן פירוט אודות פעילות נוספת שאינה בתחומי הפעילות כאמור:

החברה עוסקת בקידום ופיתוח של נכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם, לצורך השבחת ערכם והגדלת מצבת נכסיה המניבים של החברה. לעניין זה ראו האמור בסעיפים 4.7.2 ו- 8 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על השווי ההוגן של נכסי המקרקעין של החברה ראו סעיף 1.3.1 להלן.

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בקשר עם מקרקעין המצויים באזור התעשייה המערבי בהרצליה ("**אלוני ים**") ראו סעיף 3 להלן.

לפרטים בדבר בחינת העברת נכסי מקרקעין של החברה לרבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**רבוע נדל"ן**"), ראו סעיף 1.3.4 להלן.

1.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. <u>השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה</u>

בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על המגפה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות הנגיף הינה אירוע חריג בקנה המידה שלו והינה דינמית ומתהווה. לאור התפשטות הנגיף בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי במהלך החודשים מרץ- אפריל 2020. החל מחודש מאי 2020, נוקטת הממשלה במדיניות של חזרה הדרגתית לשגרה ומבצעת פעולות לצורך "התנעה" מחודשת של המשק, זאת בשים לב לכמות הנדבקים החדשים בנגיף ברמה היומית. עם זאת, היקף הפעילות בענפים מסוימים במשק (בין היתר: תיירות, הסעדה, תרבות ובידור), נותר מצומצם. לאחר תקופת הדוח, בשל התפרצות מחודשת של הנגיף, הטילה והסירה הממשלה לסירוגין מגבלות שונות על הפעילות במשק, בהתאם לרמת התחלואה וההדבקה בכל אחד מהענפים השונים.

בהתאם לתחזית הכלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2020[2] ("**התחזית**"), הונח כי לא תתרחש החמרה במגבלות על הפעילות הכלכלית בישראל על רקע גל תחלואה שני בארץ ובעולם. עם זאת, צוין בתחזית, כי נסיגה בקצב התאוששות

[2] כפי שפורסמה באתר בנק ישראל ביום 6 ביולי 2020.

הפעילות הכלכלית על רקע גל תחלואה שני או התארכות המשבר הרפואי או הטלת סגר נוסף ברבעון האחרון של השנה צפויים לפגוע פגיעה נוספת בפעילות הכלכלית בישראל.

כמו כן, צוין בתחזית כי מבחינת הפעילות הריאלית בישראל בשנת 2020, התוצר צפוי להתכווץ בשיעור של 6% ולצמוח בשיעור של 7.5% בשנת 2021, וכי הצריכה הפרטית צפויה לרדת ב-6.5% בשנת 2020, זאת על אף ההתאוששות שנרשמה החל מהרבעון השלישי לשנת 2020. בהתאם לתחזית, הירידה השנתית בצריכה הפרטית, הינה חריגה בהסתכלות היסטורית ולא נרשמה כדוגמתה כלל מאז שנת 1984. בהתאם לתחזית, בשנת 2021 צפויה הצריכה הפרטית להתאושש ולצמוח ב-8%, אולם עדיין רמתה תהיה נמוכה ביחס לרמה הנגזרת מהמגמה טרם המשבר.

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה הן:

א. <u>מכירות הדלקים</u> – המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות במסגרת ההתמודדות עם משבר הקורונה, הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. החל מאמצע חודש מרץ ובמהלך חודש אפריל 2020, גרמו מגבלות אלו לקיטון בשיעור של כ-50% בביקוש לדלקים (בנזין, סולר וגז) בתחנות התדלוק, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש מאי 2020, החלה הממשלה לנקוט במדיניות של הסרה הדרגתית של המגבלות וחזרה לשגרה. כתוצאה מכך, חלה התאוששות משמעותית בצריכת הדלקים, כך שהיקף מכירות הדלקים בתחנות התדלוק במהלך חודש יוני 2020, היה דומה להיקף המכירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תקופת הדוח נמשכת מגמת ההתאוששות במכירות הדלקים אשר הגיעה בחודש אוגוסט 2020 לצמיחה של כ-7% בהשוואה לחודש המקביל אשתקד.

המגמות לעיל עשויות להשתנות בשל התמשכות משבר הקורונה, ובמקרה של הטלת מגבלות על תנועה ומסחר על ידי הממשלה.

ב. <u>פעילות חנויות הנוחות ובתי הקפה במתחמי התדלוק והמסחר</u> – החל מאמצע חודש מרץ 2020 ובמהלך חודש אפריל 2020, חל קיטון בשיעור של כ-30% בהכנסות חנויות הנוחות, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש מאי 2020, עם תחילת הסרת המגבלות, נרשמה מגמת התאוששות מהירה במכירות, באופן שנתוני המכירות בחודש יוני לא היו שונים מהותית מנתוני המכירות בחודש המקביל אשתקד. לאחר תקופת הדוח ניכרת מגמת צמיחה במכירות בהשוואה לתקופה

המקבילה אשתקד, מגמה אשר קיזזה את מלוא הירידה במכירות כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה עם פרוץ מגפת הקורונה. כמו כן, במהלך חודש אפריל 2020, בתי הקפה ברשת "Si cafe" נסגרו, ונפתחו בצורה הדרגתית במהלך חודשים מאי- יוני 2020. לסגירת בתי הקפה ברשת כאמור, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

ג. <u>פעילות החנויות העצמאיות</u> – בתקופת הדוח, נרשם גידול בשיעור של כ-11% במחזור המכירות של החנויות העצמאיות ("am:pm"; "סופר אלונית") לרבות פעילות ה-E-commerce**,** בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הגידול שנרשם במחזור המכירות של החנויות העצמאיות בחודש אפריל 2020, התמתן החל מחודש מאי 2020, בעקבות ההסרה ההדרגתית של המגבלות שהוטלו על ידי הממשלה. סמוך למועד פרסום דוח זה, שיעור הגידול המצטבר במכירות מתחילת השנה עומד על כ-11%.

ד. <u>בתחום שיווק הגפ"מ והגז הטבעי</u> – החל מאמצע חודש מרץ ובמהלך הרבעון השני של 2020, נרשמה האטה בצריכת הגפ"מ והגז הטבעי בתעשייה ובמסחר ומנגד עלייה בצריכת הגפ"מ במגזר הביתי. ההשפעה של מגמות אלו על כלל פעילות שיווק הגפ"מ אינן מהותיות. כמו כן, לאור המשבר חלה האטה בגבייה מלקוחות עסקיים בעיקר בתחום המלונאות והפנאי. החברה בוחנת באופן שוטף חובות אלו, וכללה הפרשה מתאימה לחובות מסופקים בסכום שאינו מהותי לחברה.

ה. <u>בתחום החשמל</u> – למשבר הקורונה אין בשלב זה השפעה על הפעילות.

ו. <u>מכירות דס"ל</u> – מגבלות התעופה העולמיות בתקופת הדוח ולאחריה, הביאו לירידה משמעותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל, אשר הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. להערכת החברה, לירידה במכירות הדס"ל כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות החברה לשנת 2020. כמו כן, הערכת החברה לעת הזו היא שסיכוני האשראי הנגזרים מפעילות זו אינם מהותיים ביחס לכלל פעילות החברה. באשר להשפעת ירידת מחירי הנפט על שווי מלאי הדס"ל, ראו סעיף ז' להלן.

ז. <u>מחירי הנפט</u> – הירידה בקצב צריכת הדלקים במחצית השנייה של חודש מרץ 2020, יצרה לחברה מלאי עודף בגין הפער שבין הזמנת הדלקים מבתי הזיקוק (טרם משבר הקורונה), אל מול הצריכה בפועל באותו חודש ("**המלאי העודף**"). ירידת מחירי

הנפט בשילוב המלאי העודף, יצרו ירידת ערך משמעותית למלאי הדלקים. לחברה קיימת מחלוקת מול שני בתי הזיקוק לעניין הבעלות על המלאי העודף. עמדת החברה היא, בין היתר, כי מגיפת הקורונה והשלכותיה מהוות "כוח עליון" ולפיכך, המלאי העודף – אינו שייך לחברה ובהתאם, גם הפסדי המלאי כתוצאה מירידת מחירי הדלקים בגין המלאי העודף – אינם שייכים לה. עם זאת, מתוך שיקולי שמרנות, כללה החברה בדוחותיה הכספיים את מלוא ההפסד בגין ירידת ערך מלאי הדלקים (לרבות ההפסד בגין ירידת ערך המלאי העודף) במחצית הראשונה של שנת 2020 בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (מתוכם, כ-7 מיליון ש"ח הפסדי מלאי נרשמו טרם התפרצות מגיפת הקורונה). בהקשר זה יצוין, כי לאור מחירי הדלקים הנמוכים בחודשים אפריל ומאי 2020, הגדילה החברה את היקף מלאי הדלקים אשר בבעלותה באופן ניכר, בהשוואה לרמות המלאים אותם מחזיקה החברה בשגרה. העלייה במחירי הנפט לאחר תאריך הדוח, הביאה לעליה בשווי מלאי הדלקים בסך של כ-22 מיליון ש"ח, עלייה אשר תוכר בדוחות הכספיים בעת מימוש המלאי. לפרטים בדבר חוזים עתידיים לרכישת נפט בהם התקשרה החברה, ראו סעיף 1.3.3 להלן.

הערכות החברה הכלולות בסעיף זה, אודות רווחי המלאי הצפויים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, כתוצאה מהתפתחויות שאינן בשליטת החברה, ובין היתר, שינויים במחירי הנפט, הכרה במשבר הקורונה כ"כוח עליון", התמשכות משבר הקורונה והשלכותיו על כלל המשק.

ח. סיכוני אשראי – התמשכות משבר הקורונה, עשויה להשפיע על יכולת עמידת לקוחות החברה בתחום הדלקים בהתחייבויותיהם. החברה בוחנת באופן שוטף את החשיפות בגין אשראי לקוחות ומנהלת מעקב הדוק אחרי גביית החובות. יצוין, כי במחצית הראשונה של שנת 2020, כללה החברה הפרשה לחובות מסופקים בסכומים שאינם מהותיים ביחס לתוצאות הפעילות של החברה.

הערכות החברה הכלולות בסעיף זה, אודות היקף חשיפות האשראי וסיכוני האשראי, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, כתוצאה

מהתפתחויות שאינן בשליטת החברה, ובין היתר, התמשכות משבר הקורונה והשלכותיו על כלל המשק.

ט. <u>שוק ההון</u> – עם התפשטות נגיף הקורונה, הגיבו שווקי המניות בארץ ובעולם במהלך חודש מרץ 2020, בירידות מחירים חדות ובתנודתיות רבה. ירידות המחירים בשוק ההון במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, הביאו לירידה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בסך של כ-23 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, נרשמה התאוששות בשווקים, אשר הובילה לעלייה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשווי תיק ניירות הערך של החברה. לאחר תאריך הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח, עלה שווי תיק ניירות הערך של החברה בכ-10 מיליון ש"ח.

הערכות החברה בדבר רווחים/ הפסדים הצפויים מתיק ניירות הערך שלה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתממש כולו או חלקו, ועשוי להתממש באופן שונה מהותית. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על נתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, ועל ההערכה כי לא יחולו שינויים מהותיים במגמות בשוק ההון. הערכות החברה כאמור כפופות לגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התמשכות משבר הקורונה ועוצמתו, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם בעקבות המשבר, ומגמות בשוק ההון ובכלכלה העולמית.

י. <u>השפעה על שווי הוגן של נכסים</u> – עליה שאינה בעלת אופי זמני בפרמיית הסיכון ובשיעורי הריבית להיוון עקב משבר הקורונה, עלולה לגרום לירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע של החברה ("**הנכסים**"). החברה בחנה בסיוע מעריכי שווי חיצוניים, האם קיימים סממנים לירידה בשווי ההוגן של הנכסים, ונכון למועד פרסום הדוח, לא זוהו סממנים כאמור.

יא. <u>הכנסות מדמי שכירות</u> – החל מפרוץ משבר הקורונה מקבלת החברה פניות משוכריה, בבקשה להפחית או לפרוס את דמי השכירות, לאור המגבלות שהוטלו עליהם כתוצאה מהתפשטות המשבר. בתקופת הדוח, העניקה החברה הקלות בתשלום דמי שכירות לשוכרים ו/או פריסה של דמי השכירות. זאת, באופן פרטני

ובהתחשב ברמת הפגיעה בפעילות כל שוכר. ההקלות שניתנו כאמור, הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

יב. <u>הפחתה בתשלום דמי שכירות לצדדים שלישיים</u> – החל מחודש מרץ 2020 ועד תום חודש מאי 2020, וכחלק מהצעדים להתמודדות עם משבר הקורונה, התאימה החברה את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים מהם היא שוכרת את מתחמי התדלוק, באופן מידתי ובהתאם להיקף הירידה היחסית בכמות הדלקים שנמכרו בפועל בכל תחנה ברמה פרטנית. החברה הגיעה להסכמות עם מרבית בעלי הנכסים לגבי ההפחתה הזמנית האמורה בדמי השכירות. באשר לטיפול החשבונאי בהפחתת דמי השכירות כאמור, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

ככל שיוחזרו המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות (באופן חלקי או מלא), עשוי הדבר להביא לפגיעה בפעילות העסקית של החברה.

למועד פרסום הדוח, המשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. בשל חוסר הוודאות הכללית, בין היתר באשר למועד שבו ימצא פתרון מלא למגפת הקורונה, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכולל שלו על פעילותה ותוצאותיה של החברה, וזאת, בין היתר, נוכח אופיו "המתגלגל" של האירוע.

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות על פעילותה, נקטה ונוקטת בצעדים הכוללים בין היתר:

(א) הגדלת הגמישות הפיננסית של החברה באמצעות נטילת אשראי לזמן ארוך, מהלך אשר הגדיל את היקף מסגרות האשראי הפנויות של החברה במערכת הבנקאית; (ב) בחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים; (ג) ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות; (ד) התאמת היקף ההוצאות השוטפות להיקף הפעילות הנוכחי; (ה) הקפדה על הנחיות משרד הבריאות והתאמת מתכונת העבודה ונהלי העבודה בחברה על מנת להקטין את סיכוני ההדבקה. כמו כן, החברה ערוכה לאפשרות של עבודה "מרחוק", באופן שאינו צפוי לפגוע בשגרת פעילותה של החברה.

החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות המימון והנזילות שלה. למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם התמשכות המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות ומסגרות האשראי הפנויות, ונכסים שונים ברי מימוש ו/או שיעבוד. בהקשר זה יצוין, כי החברה חידשה את כל

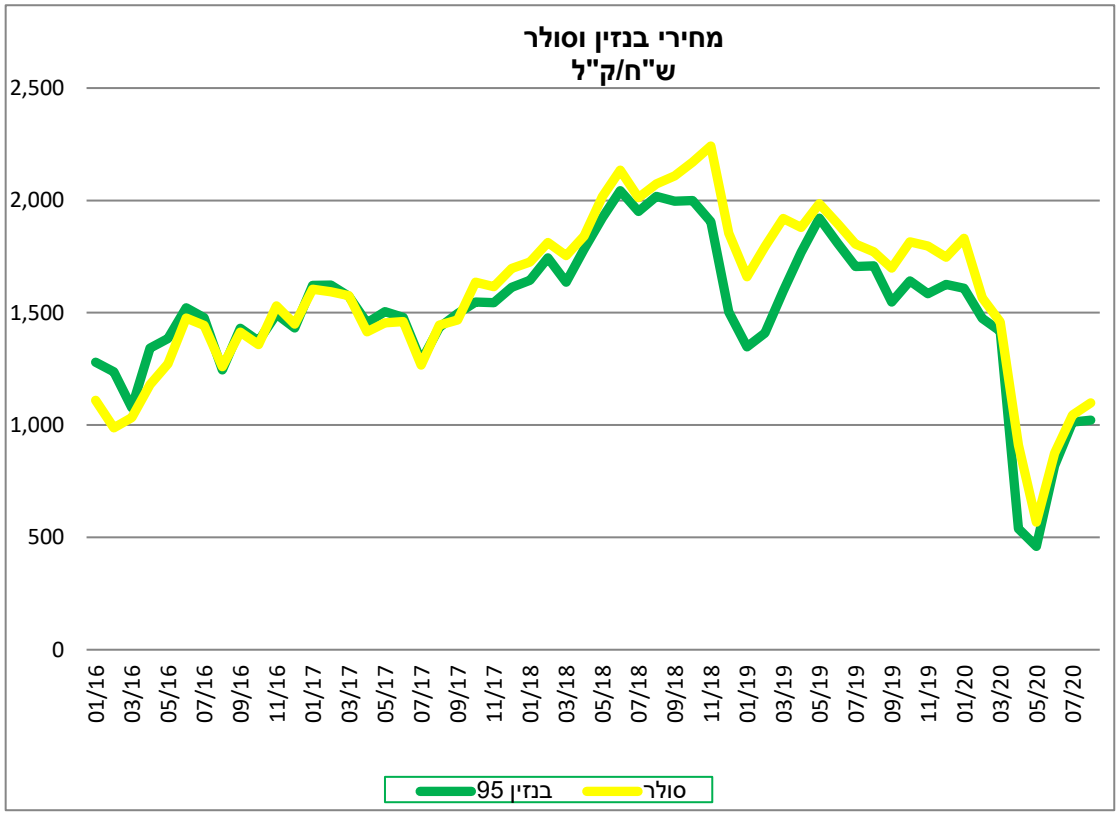
מסגרות האשראי שלה שתוקפן פג, לתקופה של שנה, כך שסך מסגרות האשראי החתומות למועד פרסום הדוח נותר ללא שינוי, ועומד על סך של כ-700 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-080631)). יצוין, כי לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-300 מיליון ש"ח, וביצעה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בהיקף של כ-71 מיליון ש"ח (לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') האמורה, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה).

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם יכולתה הפיננסית להתמודד עם התמשכות משבר הקורונה, וכן המגמות שצוינו לאחר תאריך הדוח, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתממשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות התמשכות משבר הקורונה ועוצמתו, הנחיות ממשלת ישראל והטלת מגבלות על

תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי, וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם כתוצאה מהמשבר.

1.3.2. <u>תנודתיות במחירי מוצרי הדלק</u>

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.



לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על הדוחות הכספיים של החברה. כמפורט בסעיף 1.3.1.א לעיל, לאחר הירידה החדה במחירי הדלקים במהלך חודש מרץ 2020, נרשמה עלייה במחירי הדלקים במהלך הרבעון השני לשנת 2020. השפעת התנודתיות במחירי הדלקים על ערך המלאי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, תרמה לרווח בסך של כ-14 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. השפעת התנודתיות במחירי הדלקים על ערך המלאי במהלך המחצית הראשונה לשנת 2020, הביאה להפסד בסך של כ-32 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי לצד ההשפעות השליליות של ירידת מחירי הדלקים על ערך

המלאי, לרמות מחירי דלקים נמוכות ישנה השפעה חיובית על החברה בכל הנוגע להון החוזר, רמות החוב הכולל, היקף הוצאות המימון, וכן בהיבט של חשיפה לאשראי לקוחות.

1.3.3. <u>חוזים עתידיים סחירים לרכישת נפט גולמי</u>

כחלק מאסטרטגיית הגנה על מחירי הדלקים, בוחנת החברה מעת לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים.

במהלך הרבעון השני לשנת 2020, זקפה החברה לתוצאות פעילותה הפסד בסך של כ-2.2 מיליון דולר בגין חוזים עתידיים על נפט לחודשים מאי-ספטמבר 2020 אותם רכשה במהלך החודשים מרץ-יוני 2020. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה חוזים עתידיים על חבית נפט מסוג ברנט לחודש נובמבר 2020, בהיקף של 600 חוזים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים 5 באפריל 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-031189), ו-21 באפריל 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-039936). לאחר תאריך הדוח רשמה החברה רווחים בגין מימוש חוזים עתידיים על נפט בסך של כ-2.2 מיליון דולר.

1.3.4. <u>העברת נכסי מקרקעין לרבוע נדל"ן</u>

בחודש מאי 2020, החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות להעברת חלק מנכסי המקרקעין של החברה לרבוע נדל"ן (חברה בשליטת רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), בתמורה להקצאת מניות רבוע נדל"ן.

כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה ("**הוועדה**"), שמטרתה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בחודש יוני 2020, החלה הוועדה בעבודתה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020, אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה (מספר אסמכתא: 2020-01-052821).

1.3.5. **הליכים משפטיים**

לאחר תאריך הדוח, ביום 29 ביולי 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד החברה וארבע חברות דלק נוספות, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("**הבקשה**").

במסגרת הבקשה, הערין המבקש את הנזק מהחברה בסך של כ-400 מיליון ש"ח. החברה דוחה את הבקשה ובכוונתה להגיש את תגובתה לבית המשפט. לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הבקשה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 באוגוסט 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-074860), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.6. **השקת "מיני סופר אלונית"**

לאחר תאריך הדוח השיקה החברה את רשת "מיני סופר אלונית" – פורמט קמעונאי חדש המחליף את חנויות הנוחות "אלונית" במתחמי תדלוק של החברה ומציע מגוון רחב יותר של מוצרים בהשוואה לפורמט הקיים. נכון למועד פרסום הדוח, מונה הרשת כ-50 סניפים והחברה פועלת להסבה מואצת של סניפים נוספים לפורמט החדש. יצוין, כי הסבת סניפים לפורמט החדש הביאה לעליה ניכרת במכירות, שהגיעה במהלך חודש אוגוסט (עד למועד פרסום הדוח) לכ-30% גידול ביחס לחודש המקביל אשתקד.

1.3.7. **חלוקת דיבידנד**

לאחר תאריך הדוח, ביום 24 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2020, ועל בסיס התחזית לשנים שלאחר מכן, תחת תרחישים שונים. במסגרת זו, בחן דירקטוריון החברה בין היתר: את יכולתה של החברה לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן; את תזרים המזומנים העתידי הצפוי של החברה לתקופה של שלוש שנים, אשר משקף את יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם לאחר חלוקת הדיבידנד; את היתרות הנזילות של החברה; את יתרות החוב של החברה, וכן את התפלגות תשלומי

החוב של החברה; ואת מקורות המימון העומדים לרשות החברה לצורך פירעון התחייבויותיה, ובכללם היקף מסגרות אשראי, יכולת גיוס כספים ומחזור חוב.

כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את השלכות תשלום הדיבידנד על תכניות החברה והשפעת התרחשותם של גורמי סיכון עיקריים בקשר לחברה (לרבות השפעת התפשטות נגיף הקורונה, והאפשרות להטלת מגבלות על תנועה תעסוקה ומסחר על ידי הממשלה), ובכלל כך בחן דירקטוריון החברה תרחישים המייצגים אפשרויות העומדות בפני החברה להתמודדות עם גורמי סיכון אלו, וקבע כי החלוקה אינה צפויה לפגוע באיתנותה הפיננסית של החברה, זאת משום שבבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף יציב באופן קבוע, מארבעה תחומי פעילות מגוונים; (ב) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ג) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה; (ד) החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות משבר הקורונה על פעילותה העסקית.

1.4. ניתוח תוצאות הפעילות

1.4.1. <u>תמצית נתוני המאזן</u>

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 30 ביוני 2020 ו-31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

	30.6.2020	31.12.2019	הסבר – עיקרי הדברים
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	312,111	382,893	קיטון בסך של כ-71 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מקיטון ביתרת המזומנים בשל השלמת רכישת חברה העוסקת בפעילות שיווק גז ביתי ברבעון הראשון של 2020 (ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון) וירידת שווי תיק ניירות ערך סחירים.
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	767,609	862,885	קיטון בסך של כ- 95 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות בסך של כ-150 מיליון ש"ח כתוצאה מירידה בהיקף המכירות וירידה במחירי הדלקים. הקיטון האמור קוזז בחלקו כתוצאה מגידול במלאי הדלקים בסך של כ-52 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים בקשר עם הגידול במלאי הדלקים ראה סעיף 1.3.1 ז' לעיל.
נכסים שאינם שוטפים	3,730,495	3,637,200	גידול בסך של כ-93 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מהשלמת רכישת חברה העוסקת בפעילות שיווק גז ביתי (ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון) ומעליית ערך נדל"ן להשקעה – פרויקט אלוני ים.
סך הנכסים	4,810,215	4,882,978	
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	641,420	535,308	גידול בסך של כ-106 מיליון ש"ח הנובע ברובו מגידול באשראי לזמן קצר.
זכאים ויתרות זכות אחרות	755,157	839,775	קיטון בסך של כ-85 מיליון ש"ח שנבע ברובו מירידה ביתרת ספקי הדלקים בעקבות ירידת מחירי הדלקים בין התקופות.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,292,071	2,398,982	קיטון בסך של כ-107 מיליון ש"ח שרובו נבע מפירעון חובות לזמן ארוך.
סך ההתחייבויות	3,688,648	3,774,065	
סך ההון	1,121,567	1,108,913	גידול בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח הנובע מהרווחים שנצברו בששת החודשים הראשונים של השנה.
סך ההתחייבויות וההון	4,810,215	4,882,978	

1.4.2. **מקורות המימון**

פעילותה השוטפת של החברה ממומנת על ידי הלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים. התחייבויות (הלוואות ואג"ח בניכוי חלויות) לזמן ארוך מסתכמות ליום 30 ביוני 2020, בסך של כ-1,209 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,332 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאיהם, לרבות אמות מידה פיננסיות שנקבעו על פיהם ועמידה בהם, ראו סעיף 16.7 לפרק א' לדוח התקופתי, ועדכון בסעיף 5 בפרק א' לדוח זה.

1.4.3. נזילות

נכון ליום 30 ביוני 2020, ולמועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-150 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2020, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים הוא כ-164 מיליון ש"ח. סמוך למועד פרסום הדוח, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים הוא כ-190 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בנוגע לניהול עודפי נזילות והשקעות, ראו סעיף 1.6.3 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה (בסעיף זה – החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח, מתוכן ניצלה החברה כ-20%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-5%.

לפרטים בדבר ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 4.4 להלן.

1.4.4. **נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח)**

א. לרבעון השני לשנת 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2020	30.6.2019	
הכנסות	1,232.5	1,901.0	ירידה בסך של כ-669 מיליון ש"ח (כ-35.2%). עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בחודשים אפריל ומאי 2020, כתוצאה

			מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מעלייה במכירות החנויות העצמאיות, ומהתרומה למכירות של פעילות תחנת הכוח.
בניכוי – היטלים ממשלתיים	624.9	808.9	
הכנסות – נטו	607.6	1,092.1	
רווח גולמי	226.2	235.9	קיטון בסך של כ- 9.7 מיליון ש"ח (כ-4.1%). המגבלות שהוטלו על התנועה ועל הפעילות העסקית במשק במהלך חודש אפריל ומאי 2020, הביאו לקיטון במכירות הדלקים ובמכירות חנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מתוספת הרווחיות הגולמית מפעילות תחנת הכוח (ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח החלה בחודש נובמבר 2019), גידול במכירות החנויות העצמאיות ורווחי מלאי בסך של כ-14 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	175.8	192.5	קיטון בסך של כ-16.7 מיליון ש"ח (כ-8.7%). הקיטון נבע בעיקר מצמצום הוצאות התפעול בהתאמה לירידה בהיקף פעילות מתחמי התדלוק והמסחר, הכולל בין היתר הפחתת הוצאות שכירות, שכר עבודה ואחזקה. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מתוספת עלויות בעקבות ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח, ופתיחה של חנויות ומתחמים חדשים בתקופת הדוח. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-40 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-36 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-38 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-34 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2.1	3.0	קיטון בסך של 0.9 מיליון ש"ח.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(43.4)	(80.1)	עיקר הקיטון נובע מעליית ערך נמוכה יותר בשווי פרויקט אלוני ים, ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. באשר לשיקולים בדבר עליית הערך של פרויקט אלוני ים ברבעון הנוכחי ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
רווח מפעולות	95.9	126.5	
הוצאות מימון נטו[3]	27.5	16.7	גידול בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מהפסד שנוצר לחברה ברבעון הנוכחי מחוזים עתידיים על נפט. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה והפרשי שער בסך של כ-9 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול גידול בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	68.5	109.8	
מיסים על הכנסה	15.7	24.9	

[3] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, וסך של כ-6.4 מיליון ש"ח לתקופות של שלושת החודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2020 ו-2019, בהתאמה.

רווח נקי לתקופה	52.7	84.9	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.0	0.1	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	52.8	85.0	
EBITDA[4]	118.4	104.7	

ב. לששת החודשים הראשונים של שנת 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשישה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2020	30.6.2019	
הכנסות	2,892.5	3,595.7	ירידה בסך של כ-703 מיליון ש"ח (כ-19.6%). עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וירידה בכמויות הדלקים שנמכרו החל מהמחצית השנייה של חודש מרץ ועד חודש מאי 2020 כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מעלייה במכירות החנויות העצמאיות, ומהתרומה למכירות של פעילות תחנת הכוח.
בניכוי – היטלים ממשלתיים	1,332.5	1,577.1	
הכנסות – נטו	1,559.9	2,018.6	
רווח גולמי	399.5	444.5	קיטון בסך של כ-45 מיליון ש"ח (כ-10.1%). הקיטון נבע ברובו מהפסדי מלאי בסך של 32 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית, לעומת רווח בסך של כ-2 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מירידה בכמויות הדלקים ובמכירות חנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר החל מהמחצית השנייה

[4] EBITDA – כהגדרתו להלן: רווח מפעולות בתוספת פחת ובנטרול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (לרבות בחברות כלולות). EBITDA – הוא מדד מקובל בחברות תפעוליות המשקף את הרווח התזרימי מפעילות שוטפת לפני מס ומימון, ומשמש בסיס להשוואה בין חברות.

			של חודש מרץ ועד חודש מאי 2020 כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מתוספת הרווחיות הגולמית מפעילות תחנת הכוח, מגידול ברווחיות החנויות העצמאיות וגידול ברווחיות משיווק גפ"מ ביתי.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	359.3	378.4	קיטון בסך של כ-19.1 מיליון ש"ח (כ-5.0%). הקיטון נבע בעיקר מצמצום הוצאות התפעול בהתאמה לירידה בהיקף פעילות מתחמי התדלוק והמסחר הכולל בין היתר הפחתת הוצאות שכירות, שכר עבודה ואחזקה. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מתוספת הוצאות ההפעלה של תחנת הכוח, ומתוספת עלויות כתוצאה מפתיחת חנויות ומתחמים חדשים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-82 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-71 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-76 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5.5	5.2	גידול בסך של 0.3 מיליון ש"ח.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(38.9)	(80.4)	עיקר הקיטון נובע מעליית ערך נמוכה יותר בשווי פרויקט אלוני ים, בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. באשר לשיקולים בדבר עליית הערך של פרויקט אלוני ים ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
רווח מפעולות	84.6	151.7	
הוצאות מימון נטו[5]	63.1	25.5	גידול בסך של כ-37.6 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מירידה בשווי תיק ניירות ערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-13 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהפסד שרשמה החברה בגין חוזים עתידיים על נפט בתקופת הדוח.

[5] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-10 מיליון ש"ח, וסך של כ- 12 מיליון ש"ח לתקופות של ששת החודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2020 ו-2019, בהתאמה.

			השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה והפרשי שער בסך של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית, מול גידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	21.5	126.2	
מיסים על הכנסה	1.8	28.7	הוצאות המסים ברבעון כללו הכנסות מיסים בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח בקשר עם סגירת שומות בחברות בנות. לפרטים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.
רווח נקי לתקופה	19.7	97.5	
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.1	0.2	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	19.8	97.8	
EBITDA	177.3	186.5	

1.4.5. **תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח)**

א. ניתוח תוצאות לרבעון השני לשנת 2020 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2020	30.6.2019	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	136.9	128.1	גידול בסך של כ-9 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(11.4)	(64.3)	קיטון בסך של כ-53 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה. עיקר הקיטון נבע מהשקעות שבוצעו בקשר עם הקמת תחנת הכוח ורכישת פעילות גז ביתי ברבעון המקביל אשתקד ומקיטון ביתרת הפיקדונות ברבעון הנוכחי, לעומת גידול בפיקדונות ברבעון המקביל אשתקד.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(585.9)	148.6	קיטון בסך של כ-735 מיליון ש"ח במזומנים שנבעו מפעילות מימון. עיקר הקיטון במזומנים נטו נבע מפירעון הלוואות לזמן קצר בסך של 442 מיליון ש"ח שנלקחו ברבעון הראשון של השנה, במטרה להגדיל את נזילות החברה כחלק מהתמודדות החברה עם משבר הקורונה וכן מגיוס אג"ח בסך של כ-297 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ניתוח תוצאות לששת החודשים הראשונים לשנת 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2020	30.6.2019	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	158.2	224.1	קיטון בסך של כ-66 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת. עיקר הקיטון נבע מירידה בהון החוזר בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-50 מיליון ש"ח לעומת ירידה בהון החוזר של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית וכן מירידה במכירות כתוצאה מפרוץ מגפת הקורונה.
סך המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(68.1)	(130.8)	קיטון בסך של כ-63 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה. עיקר הקיטון נבע מהשקעות גבוהות יותר שבוצעו בקשר עם הקמת תחנת הכוח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מקיטון ביתרת הפיקדונות בתקופה

			הנוכחית לעומת גידול בתקופה המקבילה אשתקד.
סך מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(136.9)	141.8	קיטון בסך של כ-279 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון. עיקר הקיטון נבע מגיוס אג"ח בסך של כ-386 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר קוזז בחלקו כתוצאה מגידול ביתרת ההלוואות לזמן קצר בין התקופות ומחלוקת דיבידנד בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.6. להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 וביום 30 ביוני 2019:

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

1.4.6.1. מכירות נטו

א. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.6.2020	30.6.2019	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	342	694	(51%)	קיטון בסך של כ-353 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בחודשים אפריל ומאי 2020, כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. מחזור חנויות הנוחות (הנכלל בסך המכירות של מגזר מתחמי התדלוק והמסחר) הסתכם ברבעון השני של 2020 לסך של כ-87 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-99 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון בשיעור של 11.9%.
מגזר השיווק הישיר	100	277	(64%)	קיטון בסך של כ-177 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידה בכמויות הדס"ל שנמכרו (בשל הפסקה כמעט מוחלטת של הטיסות) וירידת מחירי הדלקים בין התקופות. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו ברבעון השני לשנת 2020 בסך של כ-61.3 מיליון ש"ח, לעומת כ-67.4 מיליון ש"ח אשתקד.

				ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון השני לשנת 2020 בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח, לעומת כ-129.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר החשמל	32	-		ההכנסות נובעות מתשלומי זמינות ומכירת חשמל לדוראד.
מגזר חנויות עצמאיות	173	164	5%	גידול בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעלייה במכירות רשת "am:pm" שהסתכם לסך של כ-122 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת כ-115 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
סה"כ	647	1,136	(43%)	

ב. לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.6.2020	30.6.2019	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	886	1,277	(31%)	קיטון בסך של כ-391 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וירידה בכמויות הדלקים שנמכרו החל מהמחצית השנייה של חודש מרץ ועד חודש מאי 2020 כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. המכירות של חנויות הנוחות (הנכלל בסך המכירות של מגזר מתחמי התדלוק והמסחר) הסתכם בששת החודשים הראשונים של 2020 לסך של כ- 167.4 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-177 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון בשיעור של 5.8%.
מגזר השיווק הישיר	351	521	(33%)	קיטון בסך של כ-170 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידה בכמויות הדס"ל שנמכרו (בשל הפסקה כמעט מוחלטת של הטיסות) וירידת מחירי הדלקים בין הרבעונים. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו בתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2020 בסך של כ-149.7 מיליון

				ש"ח, לעומת כ-145.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו בתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2020 בסך של כ-110.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-221.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר החשמל	70	-		ההכנסות נובעות מתשלומי זמינות ומכירת חשמל לדוראד.
מגזר חנויות עצמאיות	335	306	10%	גידול בסך של כ-30 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעלייה במחזור המכירות של רשת "am:pm" שהסתכם לסך של כ-238 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-212 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. באשר לגידול במכירות המגזר כתוצאה מהשפעות משבר הקורונה ראו סעיף 1.3.1.ג לעיל.
סה"כ	1,643	2,104	(22%)	

1.4.6.2.**רווח תפעולי**

א. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.6.2020	30.6.2019	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	40.6	38.8	5%	גידול בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח. הגידול נבע ברובו מרווחי מלאי בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח ברבעון השני של השנה, לעומת כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהירידה בהיקף מכירות הדלקים ומכירות חנויות הנוחות בשל המגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. בהקשר זה יצוין כי החברה פעלה להתאמת הוצאות הפעלת המתחמים לירידה בהיקף הפעילות ובכלל זה, הפחתת דמי שכירות לבעלי תחנות וצמצום הוצאות שכר ואחזקה.
מגזר השיווק הישיר	7.8	9.7	(20%)	קיטון בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי במגזר כולל:

				א) רווח תפעולי הנובע מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם ברבעון השני של 2020 בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-5.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ב) רווח (הפסד) תפעולי מפעילות שיווק דס"ל אשר הסתכם ברבעון השני של 2020 להפסד בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נבע מירידה מהותית בהיקף הטיסות בעקבות פרוץ מגפת הקורונה.
מגזר החשמל	2.7	-		
מגזר חנויות עצמאיות	7.5	6.6	12%	גידול בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות "am:pm" הסתכם ברבעון השני לשנת 2020 בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-5.9 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מתוספת עלויות בקשר עם פעילות ה-E-commerce ופתיחת סניפים חדשים.
סה"כ רווח תפעולי	58.6	55.2	6%	

ב. לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.6.2020	30.6.2019	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	24.4	58.3	(58%)	קיטון בסך של כ-33.9 מיליון ש"ח. הקיטון נבע ברובו מהפסדי מלאי בששת החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2020 בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ומירידה במחירי הדלקים ובכמויות הדלקים שנמכרו החל מהמחצית השנייה של חודש מרץ ועד חודש מאי 2020 כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על התנועה והפעילות במשק עם פרוץ מגפת הקורונה. בהקשר זה, יצוין כי החברה פעלה להתאמת הוצאות הפעלת המתחמים

					לירידה בהיקף הפעילות, ובכלל זה, הפחתת דמי שכירות לבעלי תחנות, וצמצום הוצאות שכר ואחזקה.
מגזר השיווק הישיר	10.5	19.8	(47%)		קיטון של כ-9.3 מיליון ש"ח. הקיטון נבע ברובו מהפסדי מלאי בסך של כ-14 מיליון ש"ח בששת החודשים הראשונים של 2020, לעומת רווחי מלאי בסכומים לא מהותיים בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון זה קוזז כתוצאה מגידול ברווחיות התפעולית של "דור גז". הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי הנובע מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ב) רווח (הפסד) תפעולי מפעילות שיווק דס"ל אשר הסתכם בששת החודשים הראשונים של 2020 להפסד בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בין התקופות נבע מהפסדי מלאי גבוהים ומירידה מהותית בכמויות הדלקים שנמכרו כתוצאה מירידת היקף הטיסות בעקבות פרוץ מגפת הקורונה בתקופת הדוח.
מגזר החשמל	9.1	-			
מגזר חנויות עצמאיות	11.8	9.8	21%		גידול בסך של כ-2.0 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות "am:pm" הסתכם בששת החודשים הראשונים לשנת 2020 בכ-6.5 מיליון ש"ח, לעומת כ-7.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מתוספת עלויות בקשר עם פעילות ה-E-commerce ופתיחת סניפים חדשים.
סה"כ רווח תפעולי	55.9	87.9	(36%)		

1.4.7. **הצגת נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ו-30 ביוני 2019, תחת הנחת השינויים הבאים ביחס לתוצאות המוצגות בסעיף 1.4.4 לעיל:**

א. הכללת תוצאות פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.

ב. נטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16).

ג. נטרול השפעת שינויי מחירי הדלקים על ערך המלאי.

ד. נטרול שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות.

ה. נטרול השפעת רווחים/הפסדים בגין מכשירים פיננסים ונגזרים (תיק ני"ע ועסקאות עתידיות על נפט ודולר).

ו. נטרול הכנסות מיסים בגין סגירת שומות מס בחברות בנות.

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.

במיליוני ש"ח	אפריל-יוני 2020	אפריל-יוני 2019	ינואר-יוני 2020	ינואר-יוני 2019
הכנסות – נטו	647.1	1,136.3	1,642.6	2,104.0
רווח גולמי מתואם	**228.4**	**256.6**	**469.0**	**491.6**
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	190.9	212.5	403.8	418.6
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	-	-	-	-
רווח מפעולות מתואם	**37.5**	**44.1**	**65.2**	**73.0**
הוצאות מימון, נטו[6]	20.9	19.6	41.2	34.4
רווח (הפסד) מחברות כלולות	(0.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)

[6] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-11 מיליון ש"ח וסך של כ- כ-13.2 מיליון ש"ח לתקופות של ששת החודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2020 ו-2019 בהתאמה.

רווח לפני מיסים על הכנסה מתואם	16.5	24.5	24.0	38.6
מיסים על הכנסה	6.8	5.7	5.8	13.0
רווח לתקופה מתואם	**9.7**	**18.9**	**18.2**	**25.5**
זכויות מיעוט	0.0	0.1	0.1	0.2
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה מתואם	9.7	19.0	18.3	25.7
EBITDA מתואם	**69.7**	**71.0**	**130.5**	**126.3**

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 30 ביוני 2020, 30 ביוני 2019 ו-31 בדצמבר 2019. הטבלה כוללת את היתרות המאזניות של פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן, ומנוטרלים בה השפעות יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16).

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.

באלפי ש"ח	**30.6.2020**	**30.6.2019**	**31.12.2019**
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	331,137	562,360	398,382
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	807,173	914,400	901,327
סך נכסים שוטפים	1,138,310	1,476,760	1,299,709
נכסים שאינם שוטפים	2,805,909	2,393,366	2,717,103
סך הנכסים	3,944,219	3,870,126	4,016,812
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	678,824	524,003	574,044

זכאים ויתרות זכות אחרות	666,606	781,763	752,285
סך התחייבויות שוטפות	1,345,430	1,305,766	1,326,329
הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך	1,259,658	1,476,152	1,378,388
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	189,947	119,572	185,110
סך ההתחייבויות	2,795,035	2,901,490	2,889,827
סך ההון	1,149,184	968,636	1,126,985
סך ההתחייבויות וההון	3,944,219	3,870,126	4,016,812

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

למידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

3. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

פרויקט אלוני ים – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 23 באוגוסט 2020, בדבר קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק באזור התעשיה המערבי בהרצליה (מגרשים 2001-2004 לפי תכנית הר/2030) 2019-01-090571) ("**הערכת השווי**"). לפרטים נוספים אודות המקרקעין נשוא הערכת השווי ראו סעיף 8.1.3 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

להלן יובאו פרטים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

	מאפיין	פירוט
1	**זיהוי נושא ההערכה**	קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכנית הר/2030.
2	**עיתוי ההערכה**	30 ביוני 2020
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה**	כ-490 מיליון ש"ח
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	535 מיליון ש"ח [1]
5	**זיהוי המעריך ואפיוניו**	ארז אבירן שמאי מקרקעין. לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה. מעריך השווי קיבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.
6	**מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו**	השוואה ישירה + השוואה ישירה משולב שווי שיורי לקרקע (חילוץ).
7	**ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה**	הנחות שמאיות רלוונטיות לנכס כגון: שינוי היתר בהתאם לפרוגראמה, הארכת הסכם פיתוח לפי כללי רמ"י, חתימה על חוזה חכירה בכפוף לעמידה בהסכם הפיתוח תשלומים והקצאות לצרכי ציבור, מימוש הפוטנציאל בדחייה ובכפוף לעלויות, עליות שהושקעו ללא קרקע, וכדומה.

(1) יצוין כי העלויות שנצברו החל מיום 31 בדצמבר 2019, ועד למועד הדוח היו בהיקף של כ-3 מיליון ש"ח.

4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור ליום 30 ביוני 2020. אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') הינן מהותיות לחברה.

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד הנפקתה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 30.6.2020	סוג הריבית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה או זכות להמרה לנייר ערך אחר	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
סדרה ה'	5.11.2015 5.6.2016	250,000 אלפי ש"ח 160,000 אלפי ש"ח	233,970 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה')	5,305 אלפי ש"ח	234,670 אלפי ש"ח	241,785 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 4.55%	ביום ה-1 ביולי וביום ה-1 בינואר, החל מיום 1.7.2016 ועד ליום 1.7.2023 (כולל)	7 תשלומים שנתיים: ב-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל)	זכות לפדיון מוקדם- כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף מיום 1.11.2015 [7]	אין

[7] שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ה') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-146010).

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד הנפקתה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 30.6.2020	סוג הריבית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה או זכות להמרה לנייר ערך אחר	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
סדרה ו'[2]	13.4.2017 27.2.2019	231,815 אלפי ש"ח 90,000 אלפי ש"ח	229,707 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	555 אלפי ש"ח	227,962 אלפי ש"ח	228,076 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 2.95%	ביום ה-30 בנובמבר וביום ה-31 במאי, החל מיום 30.11.2017 ועד ליום 31.5.2025 (כולל)	7 תשלומים שנתיים: ב-31 במאי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל)	זכות לפדיון מוקדם – כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אג"ח ו'[8]	אין
סדרה ז'	28.4.2019	300,000 אלפי ש"ח	297,808 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')	2,436 אלפי ש"ח	295,396 אלפי ש"ח	288,278 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 3.29%	ביום ה-30 בספטמבר וביום ה-30 במרץ, החל מיום 30 בספטמבר 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2027 (כולל)	8 תשלומים שנתיים שווים: ב-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027 (כולל)	זכות לפדיון מוקדם – כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אג"ח ז'[9]	אין

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

(2) לפרטים אודות הנפקתן של אגרות חוב (סדרה ו'), לאחר תאריך הדוח ביום 15 ביולי 2020 בדרך של הרחבת סדרה סחירה, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה.

[8] שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ו') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-039189).

[9] שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ז') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-039508).

4.1. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות – כפי שנקבעו בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז')

על פי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כהגדרתן בשטרי הנאמנות הרלוונטיים לפי העניין. יצוין כי אמות המידה הפיננסיות מחושבות בהתאם לתקינה החשבונאית הקיימת במועד ההנפקה הראשונה של הסדרה. להלן יתוארו אמות המידה הפיננסית בתמצית וכן תצוין עמידת החברה בהן:

סדרת אגרות החוב	אמת המידה הפיננסית[1]						
	הון עצמי				יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם		
	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך שנקבע להעלאת שיעור הריבית	מגבלות על חלוקה	ליום 30.6.2020	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך שנקבע להעלאת שיעור הריבית	ליום 30.6.2020
סדרה ה'	380 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	450 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,149 מיליון ש"ח	17%	18%	כ-31%
סדרה ו'	400 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		18%	19%	כ-31%
סדרה ז'	450 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		19%	20%	כ-34%

(1) הנוסח המלא והמחייב של ההתחייבויות לעמידה באמות המידה הפיננסיות נכלל בשטר הנאמנות הרלוונטי לסדרה.

4.2. פרטים בדבר הנאמן

הנאמן לאגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') 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

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

	אג"ח (סדרה ה') (הונפקו לראשונה בחודש נובמבר 2015)	אג"ח (סדרה ו') (הונפקו לראשונה בחודש אפריל 2017)	אג"ח (סדרה ז') (הונפקו לראשונה בחודש אפריל 2019)
שם החברה המדרגת	מידרוג	מידרוג	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A3	A3	A3
הדירוג הקבוע נכון ליום 30.6.2020	A3 דוח הדירוג העדכני מיום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069267) נכלל בדוח זה על דרך ההפניה	A3 דוח הדירוג העדכני מיום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069267) נכלל בדוח זה על דרך ההפניה	A3 דוח הדירוג העדכני מיום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069267) נכלל בדוח זה על דרך ההפניה
הדירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	A3	A3	A3
דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד פרסום הדוח, לרבות ציון מועדיהם	8 באוקטובר 2015 – A3(P). 1 בנובמבר 2015 – A3; 26 במאי 2016 – A3; 5 באפריל, 2017 – A3; 4 באפריל, 2018 – A3; 8 באפריל, 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3	4 באפריל 2018 – A3; 26 בפברואר 2019 – A3; 8 באפריל 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3	21 באפריל 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3

4.4. גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות – ליום 30 ביוני 2020 קיים בחברה גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-317 מיליון ש"ח. במועד אישור הדוחות בחן הדירקטוריון את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה מהסיבות המפורטות להלן: (1) לחברה קיים תזרים מזומנים שוטף חיובי; (2) הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לטווח קצר הכוללות בין היתר

הלוואות בסך של 225 מיליון ש"ח המיועדות לממן פרויקט נדל"ן להשקעה. יצוין, כי החברה בחרה לממן את הפרויקט בשלב זה בהלוואות לזמן קצר; (3) חלק ניכר מהגירעון בהון החוזר נוצר מיישום תקן IFRS 16 כתוצאה מסיווג חלויות בגין התחייבות לחכירה לזמן קצר; (4) לחברה יכולת גיוס חוב לזמן ארוך באמצעות המערכת הבנקאית ו/או באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקה של סדרה חדשה. בהקשר זה יצוין, כי לאחר תאריך הדוח גייסה החברה אשראי לזמן ארוך מהמערכת הבנקאית ומשוק ההון בסך של כ-370 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל. לפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

5. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2020, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

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

_____	_____
ישראל יניב - יו"ר דירקטוריון	עמית זאב - מנכ"ל

תאריך: 24 באוגוסט 2020.

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

איתמר כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

סער זומר
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
תכנית הר/2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת דלק
אזור תעשייה מערבי
הרצליה

"בית שטרן" רח' החרושת 25 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 43656
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

23 באוגוסט 2020
מספרנו : 5906/07/20

לכבוד
חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

גוש 6591 - חלקי חלקות 2, 5 ו-29

תכנית הר/2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת דלק
אזור תעשייה מערבי
הרצליה



"בית שטרן" רח' החרושת 25 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 43656
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**:

התבקשנו על ידי מר יאיר תמיר, סמנכ"ל הכספים של חברת דור אלון לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תמיר אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא יולי 2020. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי מהחברה כתב שיפוי חתום ע"י מורשה חתימה מטעם החברה, אשר בו מפורטים תנאי השיפוי.

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:
החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

לאורך השנים המשרד נותן שירותי יעוץ ושמאות מקרקעין בין היתר לחברות ציבוריות, ועדות מקומיות לתכנון ובניה, חברות יזמיות/קבלניות, בנקים מסחריים, משרדי עורכי דין ועוד.

המשרד מדורג מזה מספר שנים ברציפות ע"י חברת **"דן אנד ברדסטריט"** במדד **ה- 100 'DUN S** כחלק מקבוצ משרדי שמאות מקרקעין המובילים במדינת ישראל.

לבקשת בתי המשפט השונים הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שימשתי כשמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

לאורך השנים, הנני מלווה תכניות בניין עיר להפשרת מתחמי קרקע גדולים למגורים/תעסוקה, לרבות הכנת טבלאות איזון והקצאה, יעוץ וליווי שוטף לצוות התכנית החל מהכנת התכנית, הפקדת התכנית, הליך ההתנגדויות לתכנית, ועד לפרסום התכנית למתן תוקף.

במסגרת שירותי השמאות שנתנו לעיריות השונות לאורך השנים, שימשתי שמאי מייעץ למס' חברות כלכליות עירוניות בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי לפי תקן 21) שמונחים ע"י משרד השיכון בכל אשר לבדיקות כדאיות, אומדני השבחה, רווחיות פרויקטים ועוד.

יחסי תלות ושכר טרחה:
הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות[1] ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בנסחי רישום מקרקעין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והיתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מהחברה מסמכים והסכמים משפטים לרבות פרוגראמה אדריכלית שמקודמת ע"י החברה.
* הוצגה בפנינו שומות השמאי משה פרידמן למטרת אומדן שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה האחרונה למועד 30.6.2019, בה נקבע שווי הנכס לכ- 480 מיליון ₪ + מע"מ.

[1] לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

2. פרטי הנכס:

גוש	:	6591
חלקי חלקות[2]	:	2,5,29 (חלקים)
מגרשים תמורה ע"פ תב"ע הר/מק/2030א'	:	2001 - 2004
שטח מגרשים כולל	:	כ- 19,248 מ"ר (עפ"י תב"ע)
בעלים	:	רשות הפיתוח/קק"ל
בעלי זכויות חכירה מרמ"י	:	אלוני ים אחזקות בע"מ (חכירה מהוונת)
שטח מאושר בהיתר	:	כ- 63,180 מ"ר ברוטו על קרקעי+ כ- 47,084 מ"ר מרתפים
מיקום	:	אזור תעסוקה, הרצליה פיתוח.

* הפרטים נלקחו מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים.
* לא ניתן להפיק נסחי רישום עדכניים. הנסחים הוקפאו לאור היותם בעבודה לצורך רישום הפרצלציה.

החי"מ עורך את טבלאות ההמרה בתכנית 2030 א' שבנדון לשם רישום המגרשים שבתכנית (לרבות המגרשים נשוא שומה זו) כחלקות סופיות.

הרישום נמצא בהליכים סופיים.

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1 תיאור הנכס:

הנכס מהווה ארבעה מגרשים צמודים, הנמצאים בהליך חפירה ודיפון, לשם הקמת פרויקט משולב מסחר משרדים ומגורים.

המגרשים הם חלק מאזור התעשיה הדרומי מערבי של הרצליה פיתוח וידוע בשם "מתחם אלוני ים".

[2] ראה נתוני משפט לגבי החלק היחסי בחלקות. בכל מקרה, בגין זכויות החכירה בחלקות אלה קבלו החוכרים מגרשי תמורה בטבלאות האיזון שצורפו לתב"ע שבתוקף.

<u>מגרשים 2001-2003</u>

מדובר בשלושה מגרשים מלבניים צמודים המיועדים ל "תעסוקה" וממוקמים לאורך רחוב אלן טיורינג מצדו הצפוני.

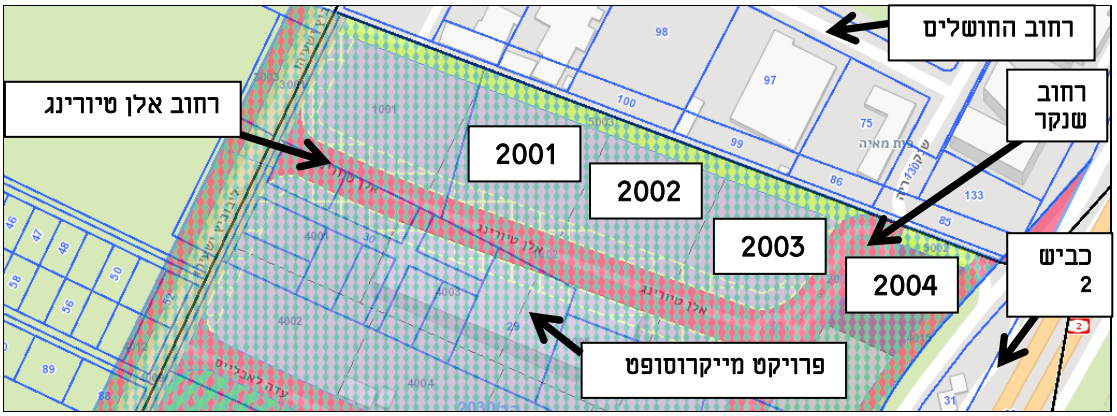
<u>מגרש 2004</u>

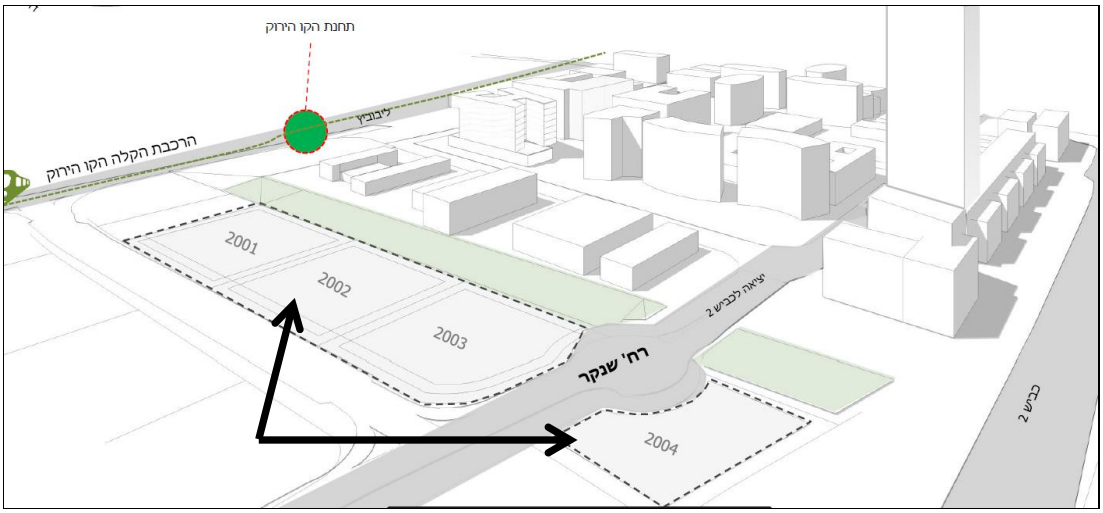
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק

מביקור במקום עולה כי במגרשים 2001-2003 בוצעו עבודות דיפון וחפירה. במגרש 2004 נראה ונמסר כי עבודות הפיתוח החלו זה מכבר.

עוד עולה כי מדרום ובצמוד למגרשים החל לפעול לאחרונה מבנה מייקרוסופט שמהווה פרויקט משרדים משולב מסחר ומושכר בשכירות חופשית לטווח ארוך לחברת מייקרוסופט.

מצפון ובסמוך ניתן לראות פרויקטים דומים בבנייה.





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הוא חלק ממתחם תכנית 2030א', שמטרתה היא הרחבת אזור התעסוקה בדרום מערב הרצליה.

המגרשים שבנדון, ממוקמים בתא שטח בתווך בין כביש 2 ממזרח לרחוב ישעיהו לייבוביץ ממערב.

אזור התעסוקה הרצליה פיתוח כולל מבני משרדים, בשילוב מסחר בקומת קרקע, ומאופיין בפעילות אינטנסיבית.

במבנים התמקמו חברות שונות שפעילותן תעשיה עתירת ידע, משרדים שונים לבעלי מקצועות חופשיים, חברות קבלניות, גופים מוסדיים ועוד.

בק"ק ניתן לראות שימושי מסחר מגוונים לרבות מסעדות, חנויות רהיטים, אולמות לתצוגת רכבים, בנקים, ועסקים נוספים המהווים שימוש משלים למשרדים שבקומות העליונות.

ממערב למגרשים שבנדון - חטיבת קרקע בלתי מפותחת ומעברה המרינה של הרצליה וקניון ארנה.

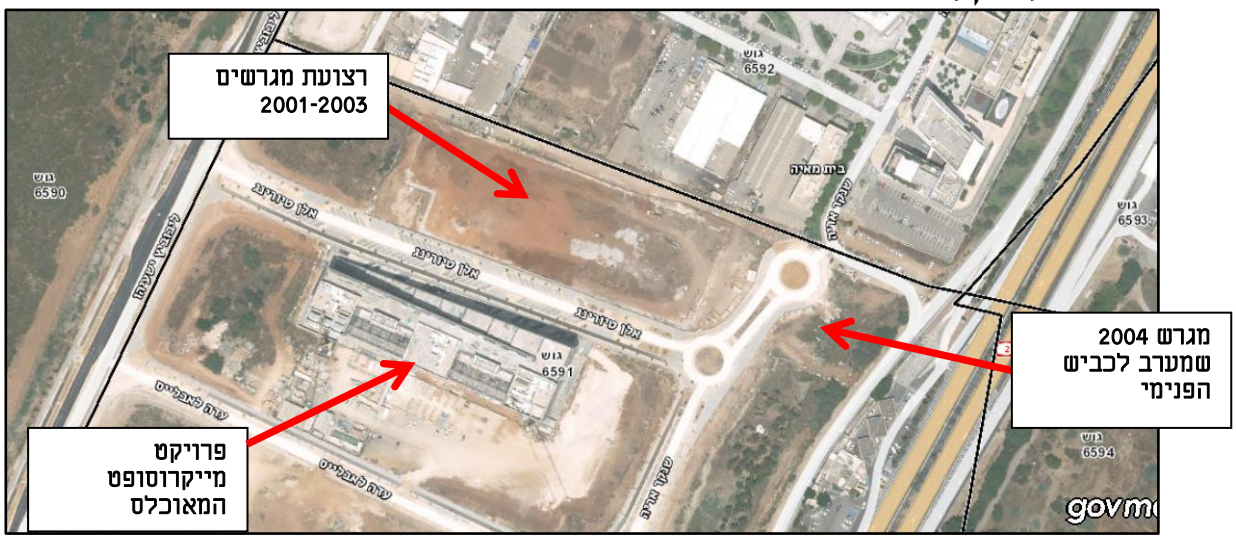
מדרום - מעבר לרחוב טיורינג, בניין מיקרוסופט החדש הכולל שטחי מסחר ומשרדים, אשר בנייתו הושלמה לאחרונה והוא בשלבי אכלוס מתקדמים.

הגישה לסביבת המגרש מכביש מס' 2, דרך אזור התעסוקה ומחלף הסירה, ודרך אלטנוילנד המתחברת מדרום.

ממערב מתוכנן לעבור תוואי הרק"ל (קו ירוק), אשר עתיד לחבר את האזור לכיוון דרום עם תל אביב ועם חלקו הדרומי של המטרופולין.

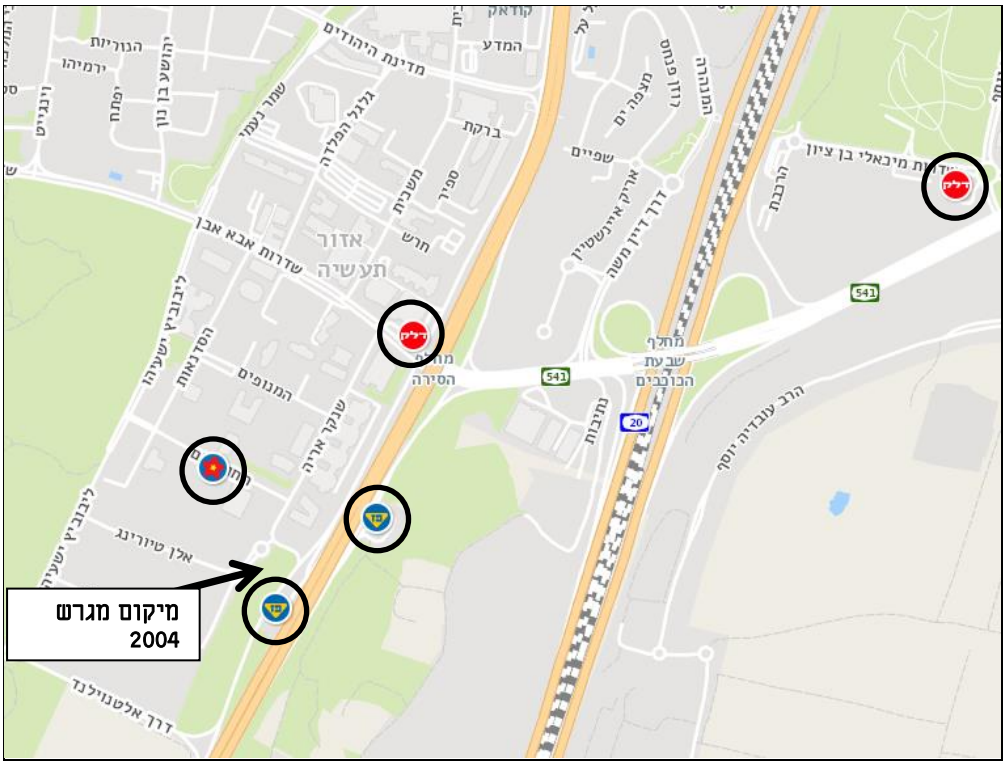
<u>פיתוח</u> – סביבת הנכס בשלבי פיתוח ראשוניים. חלק מהכבישים בסביבה נסללו, והותקנו מדרכות ועמודי תאורה. בחלק הצפוני באזור התעשיה הפיתוח מלא.

הסביבה על רקע תצ"א-



<u>תחנות דלק בסביבה</u> –

סביב מחלף הסירה, לרבות בכביש 2 לשני הכיוונים, הכניסה להרצליה ולאזה"ת, ולרבות תחנת סונול ברחוב החושלים הסמוך, ממוקמות מס' תחנות דלק כדלקמן:



4. <u>יום הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבה נערך בין היתר ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין, ביום 14.8.20.

5. <u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 30.6.20.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה המקומית הרצליה מלמדת כי במגרשים חלות התכניות העיקריות הבאות[3]:

6.1 תכניות בתוקף

תכניות מתאר מקומיות:

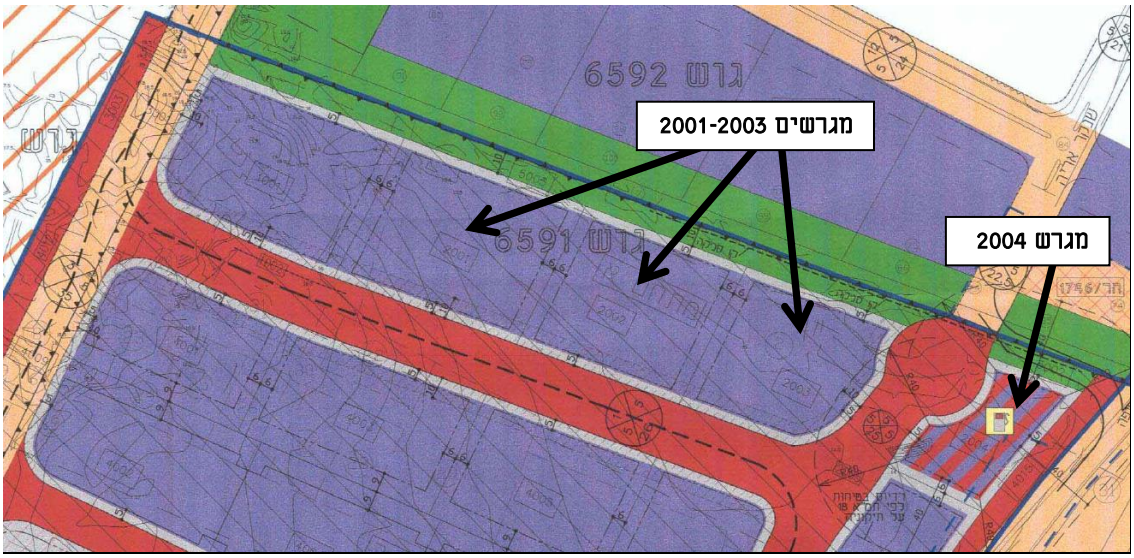
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13

תכניות מתאר מחוזיות וארציות:

תכנית מתאר מחוזית	-	תמ"מ 5	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6077 מיום 15.4.10
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 35	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5774 מיום 27.12.05
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 36	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5079 מיום 30.5.02
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 13	פורסמה למתן תוקף ביום 31.7.83[4]

תכנית הר/2030 קבעה מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה מיוחד, ובין היתר קבעה זכויות בניה, שימושים ותכליות מותרות, קביעת תנאים להיתר בניה.

התכנית יצרה בין היתר את מגרשים **2001, 2002, 2003** בייעוד **"אזור תעסוקה מיוחד"** כחלק ממתחם א' ואת מגרש **2004 בייעוד "אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד"** משולב ת. דלק.



[3] זכויות הבניה והתכניות הרלוונטיות ע"פ טופס מידע שמופק מאתר הועדה המקומית וכן ע"פ עיון בתכניות בנין עיר שחלות

[4] התכנית מהווה חלק מתמ"א 1 שמאחדת חלק מהתכניות הארציות.

<u>השימושים באזור תעסוקה מיוחד</u> –

שטחים לאולפני תקשורת וקולנוע, שטחים לאולמות, שטחים לשירותי רפואה, מלונאות, תעשיות עתירות ידי שאין בהן מטרדים סביבתיים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים וחברות אשר יפעלו באזור.

מסחר – חנויות קמעוניות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות העסקית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק או כל שימוש מסחרי אחר, באשור הועדה המקומית.

חניות תת קרקעיות.

<u>השימושים באזור תעסוקה ותחבורה מיוחד</u> –

נוסף על השימושים והתכליות המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד ניתן להקים תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ב', ע"פ תיקון מס' 4 לתמ"א 18.

מיקום תחנת התדלוק ע"פ המסומן במסמכי התכנית לרבות הכניסות והיציאות ממנה הוא מחייב.

<u>טבלת שטחי בניה מרביים</u>:

			שטח עיקרי				שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה מיוחד	תחנת תדלוק*	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ			
2001	6,066	15,353		1,820	17,173	24,264	5,724	29,988		47,161	22,897
2002	5,371	13,644		1,611	15,255	21,484	5,085	26,569		41,824	20,340
2003	4,972	9,173		1,492	10,665	19,888	3,555	23,443		34,108	14,220
2004	2,839	12,115	620	499	13,234	14,916	4,411	19,327		32,561	17,645
סה"כ	**19,248**	**50,285**	**620**	**5,422**	**56,327**	**80,552**	**18,775**	**99,327**		**155,654**	**75,102**

* שטחי גגון התחנה נכללים בשטחים העיקריים (130 מ"ר + 490 מ"ר גגון).
בתחומי רדיוס הבטיחות יהיו אסורים שימושים המפורטים בתמ"א 18 על תיקוניה.

שטחי המסחר יהיו בקומת קרקע והם מחולקים באופן שווה ככל הניתן בין המגרשים.

<u>תכסית</u> – תכסית הבניה בכל מגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש בכל הקומות שמעל מפלס 0.0 ועד 7 קומות מעל 0.0+/-.

תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 7 קומות מעל 0.0 לא תעלה על 40% משטח המגרש.

במגרש 2004 הנמצא לאורך כביש מס' 2, תותר בניה עד 9 קומות מעל 0.0+/- תכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש. תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 9 קומות מעל 0.0+/- 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 הועדה המקומית, על כלל שטח התכנית.

גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה בכל חתך נתון.

קווי בניין - מעל פני הקרקע כמסומן בתשריט.

קווי הבניין לחלקים התת קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ותכסיתם לא תעלה על 80% משטח המגרש.

שצ"פ- לאורך הגבול הצפוני של מגרשים 2001, 2002, 2003 תשמר רצועה של שטח ציבורי פתוח כמסומן בתשריט.

מרתפים- בכל מגרש תותר הקמת קומות מרתף מתחת למפלס 0.0.

שימושים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.

יותר קשר בין קומת הקרקע לקומות מרתף עליונות.

במידה ולא ניתן היה לממש את כל זכויות הבניה מעל פני הקרקע בשל מגבלות גובה, קווי בנין, תכסית וכדו', ניתן יהיה להעביר זכויות אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן.

שטח המרתפים לא יעלה על 80% משטח מגרש נתון.

מס' קומות המרתפים יותאם למגבלות תכסית.

המרתפים ייבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויתאפשרו כניסות משותפות.

גגות - בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים טכניים.

יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחייה, מתקני בריאות וספורט ומתקני 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 שהוא בנסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי

בגגות המבנים יפותחו גינות גג. תכסית צמחיה לא תפחת מ- 30% משטח הגג.

חניה - החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנון התו"ב ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה.

מקמות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.

תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר ומיקומן יהיה בנגישות מיידית לכניסות.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

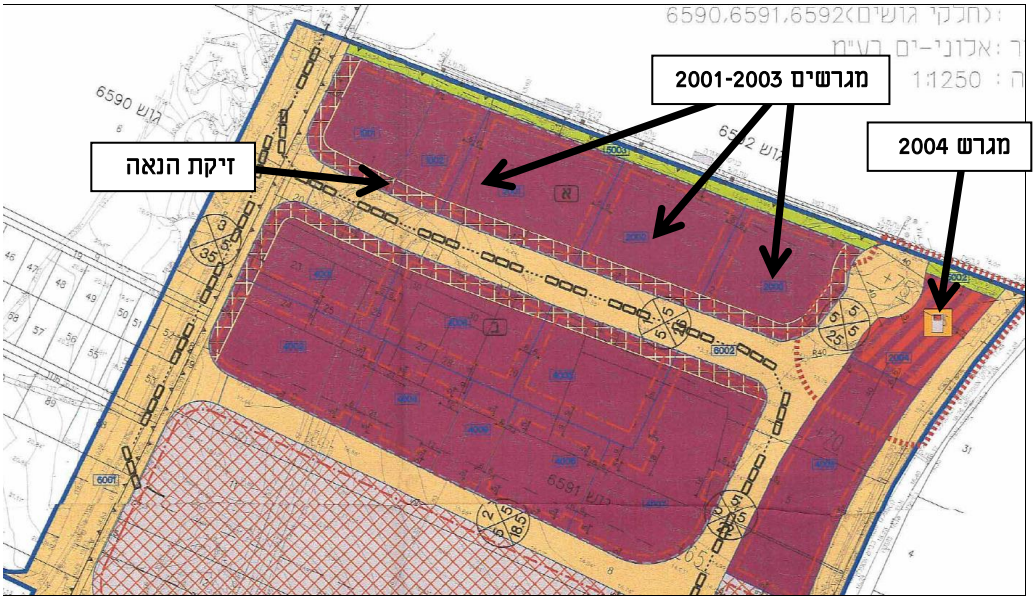
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

תחנת הדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמ"א/18 ובהנחיות של מרחקים מצמתים לתחנות תדלוק.

תכנית 2030א' - מהווה תכנית מפורטת משלימה לתכנית 2030 וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

התכנית מסווגת את מגרשים **2001, 2002, 2003** הנ"ל בייעוד "**אזור תעסוקה**"[5] ואת מגרש **2004** הנ"ל בייעוד "**תעסוקה ותחבורה**"[6]

השימושים בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית הר/2030.



במגרש 2004 מסומנת "**תחנת דלק**". במגרשים 2001-2003 מסומנת זיקת הנאה.

מצפון למגרשים מסומנות רצועות שצ"פ.

[5] שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.
[6] שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת

טבלאות איזון והקצאה:
לתכנית **2030א'** מצורפות טבלאות איזון והקצאה ערוכות ע"י שמאי מקרקעין, מהן עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

פרטי חלקות קיימות (מצב נכנס)						פרטי מגרשים מוקצים (מצב יוצא)			
גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח חלקה הכלול	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות		מס' מגרש ע"פ תב"ע	החלקים בבעלות או בזכויות	
6591	2	37,474	37,474	רשות הפיתוח	29	25	2001-2004	1,000,000	679,665	67.967%
				קק"ל	29	3		1,000,000	81,560	8.156%
				רשות הפיתוח	29	1		1,000,000	27,187	2.719%
6591	5	5,725	5,725	רשות הפיתוח	בשלמות		2001-2004	1,000,000	120,448	12.045%
6591	29	4,332	4,332	רשות הפיתוח	בשלמות		2001-2004	1,000,000	91,141	9.114%
								סה"כ		100%

זכויות בניה:

			שטח עיקרי				שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ			
2001	6,066	12,014		1,366	13,380	18,220	4,460	22,680		36,060	17,840
2002	5,371	11,604		1,316	12,920	17,547	4,307	21,854		34,774	17,227
2003	4,972	11,974		1,351	13,325	18,017	4,442	22,459		35,784	17,767
2004	2,839		11,990	590	12,580	16,818	4,193	21,011		33,591	16,773
סה"כ	**19,248**	**35,592**	**11,990**	**4,623**	**52,205**	**70,602**	**17,402**	**88,004**		**140,209**	**69,607**

נספח הבניה לגובה מחייב במגרש 2004. כן מחייב הנספח לעניין מס' הקומות של חלק הבניין הצמוד לקיר משותף בקו בניין אפס. יתר פרטי הבינוי 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 , בצוע דרך הואדי לכל אורכו מרח' אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש המרינה בדרום.
שלב ב'- יתרת זכויות הבניה השטח למת"ית (דיפו)	עם בצוע מחלף הרב מכר יתבטל בחלוף 12 שנה מים אשור התכנית אלא אם הוחל בביצועו.

<u>בהיקשר השלביות, ראה החלטת הוועדה המחוזית מיום 2.4.17-</u>

הוועדה קבלה את הבהרות המתכננים (מהנדס העיר הרצליה ומתכננת מחוז ת"א ברמ"י) שקיימת הסכמה לגבי ביצוע מחלף הרב מכר תוך הסבר כי הביצוע יחל בקרוב.

הוועדה משנה את ההנחיות לשלביות הביצוע שבתכנית 2030 לשטחים שקבלו היתר שכן התנאים הושגו. תנאי לאכלוס של היתרים חדשים יהיה תחילת ביצוע המחלף.

יצוין כי בנכס ניתן היתר לגבי שלב א'. יחד עם זאת החברה פועלת לאשר תכנית ניוד לרבות תכנית לתוספת זכויות בשלב ב' כך שמגבלת השלביות מגולמת בתחשיבים.

בכל מקרה, ערכי הקרקע במתחם מגלמים את מלוא היתרונות ו/או מאפייני המתחם לרבות נושא האכלוס.

החלטת ועדה מחוזית ת"א מיום 2.4.17, בדבר בקשה לשינוי שלביות:

6. <u>ישות כללית - שלביות/ הר/ 2030 : בקשה לשינוי שלביות - תכנית הר/ 2030 על שינוייה</u>

הבקשה הינה לשינוי שלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030/ א' :
שלב ב' – תנאי להיתר בניה מעבר לשלב א', קרי: 60,000 מ"ר שטח עיקרי, הוא ביצוע מחלף הרב מכר.
הוועדה שמעה את מהנדס עיריית הרצליה, אדר' מייק סקה והגב' גילי טסלר מתכננת מחוז ת"א ברמ"י, אשר הציגו כי יש הסכמה לגבי תחילת ביצוע מחלף הרב מכר וביצועו יחל בקרוב. לאור זאת, הוועדה השתכנעה כי בחלוף הזמן ובהינתן שהמטרות שבשלהן נקבעו התנאים הושגו.

לפיכך **מחליטה הוועדה** לשנות את השלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030/ א' לביצוע מחלף הרב מכר כלהלן:

1. ביטול השלביות 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.
4. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית בדבר השלמת התחבורה הציבורית ושטחים תפעוליים נלווים לה כמפורט להלן:
   א. השלמת מערך התחבורה ציבורית עבור המשתמשים באזור התעסוקה, בשעות השיא ומעבר להם, על ידי הוועדה המקומית.
   ב. הקצאת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית בתחום המגרשים הפרטיים אשר יוגדרו כשטחי שירות, והפעלתם ע"י בעלי המגרשים ו/ או היזם.
   ג. השלמת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית ע"י הוועדה המקומית בתחום השטחים הציבוריים או שטחי רמ"י.

6.2 <u>תכנית מתאר כוללנית –הר/ 2530</u> - פורסמה להפקדה בי.פ. 7467 מיום 14.3.17

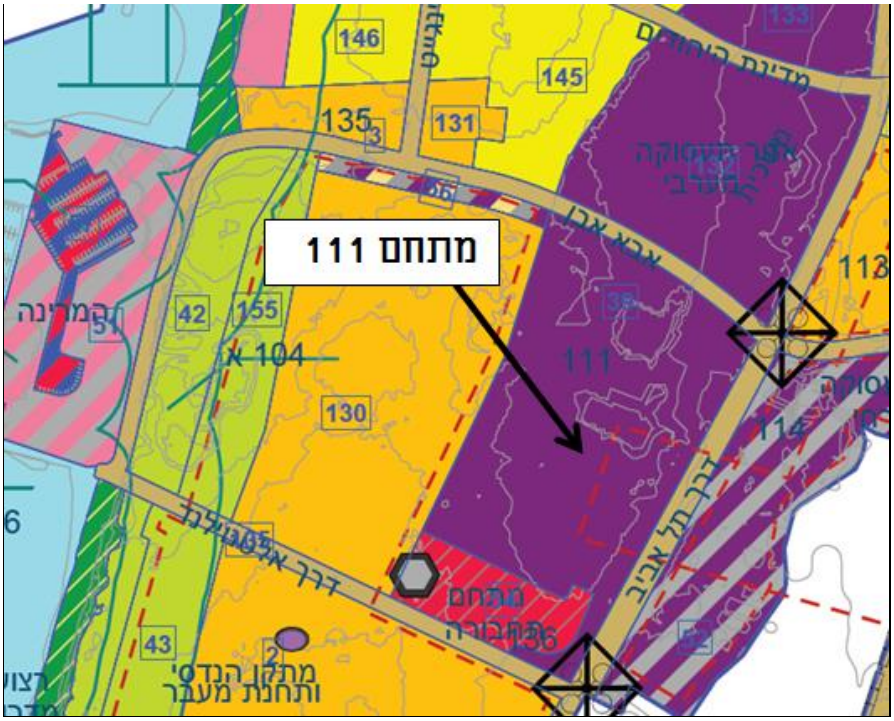
<u>בין יתר הוראות התכנית</u>:

** קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

** קביעת הוראות לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים במטרה להגדיל את מס' המועסקים בעיר.

** קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה.

<u>הנכס ממוקם ב"אזור תעסוקה" (מתחם תכנון 111).</u>



<u>תיאור המתחם</u> - אזור תעסוקה קיים הכולל שימושים מעורבים של תעשייה מתקדמת, מסחר ומלונאות ומהווה אזור תעסוקה ראשי במטרופולין.

<u>שימושים</u>:

עיקרי - תעסוקה, תעשייה

משני - מסחר במפלס הרחוב, אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות וקהילה, מגורים.

בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שיקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.

במגרש בייעוד תעסוקה הועדה המקומית רשאית להוסיף מסחר הנלווה לתעסוקה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה למסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש.

בייעוד זה יותר שימוש למגורים בתנאים הבאים:

** הכניסה למגורים תהיה נפרדת מן הכניסה עבור שימושי התעסוקה.

** שטח בניה למגורים לא יעלה על 20% מהיקף זכויות הבניה העל-קרקעיים שיותרו לבניה. השימוש למגורים יהיה בקומות העליונות בלבד של המבנה.

הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים.

החניות בהתאם לתקן לא יוצמדו, למעט עד 10% מהיקף החניות מנימוקים מיוחדים שיירשמו ע"י הועדה המקומית.

<u>זכויות והוראות בניה למתחם 111 - ע"פ חלוקה למתחמי תכנון</u> -

נתונים כמותיים לכלל המתחם		
נושא	יחידות	תוספתלמאושר
יח"ד		ל.ר.
סה"כ שטחבנייה	מ"ר	125,000
מסחר ומשרדים (תעסוקה)	מ"ר	50,000
אכסון מלונאי	מ"ר	75,000
זכיות בנייה למגרש במתחם		
יעוד	מספר קומות	זכויות מרביות למגרש
תעסוקה	5- 8	300%
מלונאות	5- 8	300%
תעסוקה	9-12	400%
תעסוקה	מעל 12	500%
מלונאות	9-12	400%
מוסדות ומבני ציבור	עד 8	300%

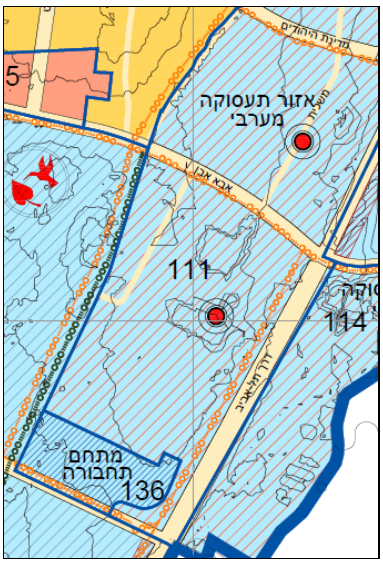
** **תעסוקה מעל 12 קומות - אזור חיפוש בניה לגובה. (ר' להלן)**

זכויות הבניה המפורטות בתכנית זו אינן גורעות מהזכויות ע"פ תכניות מאושרות/תקפות.

תחנות דלק – ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה.

<u>מס' קומות</u> - בהתאם לנספח מס' 1 עיצוב עירוני:

הנכס ממוקם באזור בניה לגובה ללא מגבלת מס' קומות



אזור חיפוש לבניה לגובה ללא מגבלת מספר קומות

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפו לפני יום תחילתה (להלן "תכנית תקפה") קרי תכניות מאושרות. בניה מכוח תכניות תקפות תהיה כפופה לזכויות ולשימושים תקפים מכוחן.

תכנית שתאושר מכוח תכנית זו, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מתכניות מאושרות.

<u>סטטוס והתקדמות התכנית</u> -

ע"פ מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1303, שהתקיים ביום 4.3.19, בוועדה המחוזית בתל אביב, עולה כדלקמן:

- הועדה החליטה לאשר את בקשת הוועדה המקומית הרצליה מיום 10.2.19 להארכת לוחות הזמנים של המתווה לעדכון התכנית עקב מורכבות התהליך והתארכותו, בארבעה חודשים עד ליום 12.7.19.

- כל זאת בתנאים: כל חודש יתקיימו ישיבות עבודה בלשכת התכנון להצגת התוצרים. התכנית תועבר תוך 3 חודשים ללשכת התכנון ותובא לדיון לא יאוחר מיום 29.7.19

בדיון שהתקיים ב- 18.6.19 בלשכת התכנון בוועדה המחוזית הונחה הצוות המקצועי לבחון את המשמעויות הנגזרות מתכנון שכונת מגורים בצפון הרצליה

בדיון שנערך בוועדה המקומית ביום 5.8.19 הועדה המקומית דנה בעניין והחליטה כי יומלץ לוועדה המחוזית על הפקדה מחדש של תכנית המתאר הכוללנית בנוסחה מעודכנת, בכפוף לשינויים טכניים.

<u>מעיון במסמכי התכנית באתר הועדה המקומית עולה כי חלו שינויים מסוימים הנוגעים לאזור התכנון 111, בו מצויים המגרשים שבנדון, כדלקמן</u>:

<u>תיאור המתחם</u> -
אזור תעסוקה קיים הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מלונאות ומגורים מיוחדים, המיועד להיות אזור תעסוקה ראשי ע"פ תכנית מתאר מחוזית תממ/5.

שטח המתחם – 891 דונם.

<u>שימושים</u>:

שימוש עיקרי - משרדים, תעסוקה, מסחר, תעשייה ותעשייה עתירת ידע.

שימוש משני - "יחידות דיור קטנות במיוחד", אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות ציבור, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות בידור וקהילה, אולמות אירועים וכנסים, שימוש נלווה.

בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שיקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.

בבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".

שימוש למלונאות יעמוד בתקנים הפיסיים של משרד התיירות כמפורט בתמ"א/12 על שינוייה.

בייעוד זה יותר שימוש ליחידות דיור קטנות במיוחד בתנאים הבאים:

** מומלץ כי הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה עבור שימושי התעסוקה.

** שטח הבניה למגורים לא יעלה על 20% מהיקף זכויות הבניה העל-קרקעיים שיותרו לבניה.

הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים במבנה.

המסחר ימוקם ככל הניתן בחזיתות הבניין הפונות לרחוב ובמפלס הרחוב.

להלן נתונים כמותיים לכלל המתחם:

נושא	יחידות מידה	תוספת למאושר	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,750	מחושב לפי גודל משק בית ממוצע של 1.5 נפשות ליחידות דיור קטנות מיוחדות.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,390,000	
מגורים מיוחדים	מ"ר	125,000	
	יח"ד	2,500	יחידות דיור קטנות מיוחדות.
תעסוקה	מ"ר	1,100,000	
מסחר	מ"ר	100,000	
מלונאות	מ"ר	45,000	
כלל השימושים המשניים			
בידור ופנאי	מ"ר	20,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	בכל תכנית מפורטת על פי תכנית זו, יוקצו 7.5 אחוז מסה"כ שטחי הבניה עבור שימושים ציבורים.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	בכל תוכנית מפורטת על פי תוכנית זו, יש להקצות גג ירוק נגיש לשימוש הציבור כהשלמה לשטחים פתוחים.

** **שטח יח"ד קטנה מיוחדת לא יעלה על 50 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות), ללא שטחי השירות הכלליים בבניין.**

<u>שטחי ציבור</u> -

בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור יוקצו שטחי הקרקע הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצורכי ציבור כל או תקן ארצי שיבוא במקומו, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש, בהתחשב גם בהקצאות במתחמי תכנון סמוכים.

בהיעדר אפשרות להקצאת שטח קרקע לצורכי ציבור בהתאם לנספח א' במרקם הבנוי של העיר לרבות באזורים להתחדשות עירונית , תהיה רשאית הועדה המקומית להקצות שטח מבונה בבניין בהתאם למפורט להלן.

בשטחי מגורים, ההקצאה תיעשה בהיקף שבין 1-5 מ"ר מבונה לכל יחידת דיור וכן שטח קרקע כחצר משחקים, או מרפסת גג שתשמש כחצר משחקים, ובתנאי.

באזור התעסוקה ההקצאה תיעשה בהיקף של 7.5 אחוזים[7] מתוספת שטח הבניה הכולל בהשוואה לשטח המאושר בתוכנית מאושרת / תקפה.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלביות הביצוע של ההקצאות לצרכי ציבור, באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.

במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה של צרכי ציבור על פי האמור לעיל, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטה.

6.3 <u>תכנית בהכנה- תכנית מתאר להתחדשות אזה"ת המערבי</u>

תכנית מס' 504-0695064 (הר/2440) – תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי, המבוססת על מסמך המדיניות האסטרטגי לאזור התעסוקה.

נמסרה הודעה בהתאם לסע' 77-78 בדבר הכנת התכנית בי.פ 8113 מיום 14.2.19

עיקרי התכנית בין היתר:

** תמהיל שימושים הכולל: תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.

** הגדרת נפח הבינוי ואופי הבינוי

** הגדרת מתחמים לרבות לעניין איחוד וחלוקה.

** הוראות לנושא גובה הבינוי

להלן סיכום מסמך החלטות מישיבת מליאת הועדה המחוזית מיום 25.3.19

<u>רקע</u> - הוועדה המחוזית בישיבתה מתאריך 27.12.18 החליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מתארית להתחדשות אזור התעשייה המערבי המבוססת על מסמך המדיניות האסטרטגי לאזור התעסוקה בהתאם לסעיף 77 לחוק.

עד לאישור התכנית המתארית הוחלט כי תכניות נקודתיות יקודמו רק בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית הר/ 1900 ובתכנית הר/ 2030 ובתוספת סך זכויות כולל של עד 125,000 מ"ר - זאת בהתאם לתכנית המתאר המופקדת, ובהתאם לעקרונות שפורטו בהחלטת הוועדה. כמו כן, קבעה הוועדה תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סע' 78 לחוק.

על מנת ליצר מצע תכנוני לקידום תכניות נקודתיות בתקופת קידום תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה, ביקשה הוועדה את התייחסותה של הוועדה המקומית הרצליה לקריטריונים וסדרי עדיפויות לקידום התכניות הנקודתיות בתקופה זו.

[7] בחלק מהתכניות שאושרו עפ"י מדיניות הוועדה, הוקצו לצרכי ציבור שטחים בהיקף פחות מהיקף זה.

הוועדה המקומית הרצליה בישיבתה מתאריך 13.2.19 החליטה להמליץ לוועדה המחוזית כי התכניות הנקודתיות יבחנו על סמך כלל האפיונים הבאים:

** תכנית המחזקת צירים ראשיים ממזרח למערב: קרי - אבא אבן ומדינת היהודים או תכניות המעבות ומחזקות את ציר קו הרכבת הקלה (הקו הירוק)

** תכנית הכוללת עירוב שימושים לרבות יחידות מגורים קטנות מיוחדות.

** תכנית המייצרת מרחב ציבורי ותורמת לחיזוק הרחוב

** תכנית שהועדה המקומית המליצה להפקידה ושכל התנאים העברת התכנית לוועדה המחוזית מולאו, והיא תואמת את התכנית האסטרטגית.

לאחר דיון בהמלצת הועדה המקומית לקביעת קריטריונים לקידום תכניות נקודתיות מחליטה הועדה כדלקמן:

תכניות נקודתיות בתחום ההודעה לפי סע' 77-78 לחוק יקודמו ככל שיעמדו בקריטריונים הבאים –

** תכנית המייצרת או משפרת מרחב ציבורי ותורמת לחיזוק הרחוב.

** תכנית המחזקת את הצירים הראשיים באיזור התעסוקה: רחוב אבא אבן, רחוב מדינת היהודים, רחוב אריה שנקר, רחוב ישעיהו לייבוביץ' /נעמי שמר (ציר הקו הירוק) ו/או תכנית המצויה בפינת רחובות.

** תכנית הכוללת עירוב שימושים לרבות יחידות מגורים קטנות מיוחדות, ושטחים מבונים לצרכי ציבור.

לוועדה המקומית שיקול דעת בבחינתה של כל תכנית לגופה.

6.4 עקרונות ונתוני תכנון נוספים-

6.4.1 תכנית אסטרטגית לאזור התעשייה המערבי

ביום 26.7.16 התקיים דיון עקרוני בוועדה המקומית, שמטרתו התחדשות אזור התעסוקה מאזור תעשייה לפארק תעסוקה, כמנוע כלכלי ראשי באמצעות עירוב שימושים והגברת הקישוריות לעיר הסובבת.

התחדשות אזור התעסוקה בוחנת כיצד ישולבו כ- 1.0 מיליון מ"ר שטחי בניה ברוטו לעיבוי המתחם, ע"פ המלצת תכנית המתאר אשר לקראת הפקדה[8], תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המחודש, תוך יצירת מסגרת פעילות 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

[8] נכון למועד ההחלטה. ר' לעיל פירוט התפתחות תכנית המתאר הר – 2530.

לפיכך מוצע רובע בדגש תעסוקתי הכולל עירוב שימושים של units-micro, יחידות אחסון קטנות. התכנית מגדירה כלים לפיזור הזכויות, טיפולוגיות, תמהילים בין השימושים השונים.

התכנית האסטרטגית מקנה כלים לשיפור הקישוריות הרובע לעיר וכמוקד חיבור העיר ממזרחי למערב, תוך דגש על קישוריות הולכי רגל, רוכבי אופניים לעיר ולמוקדי תחבורה ציבורית.

בדיון הוחלט לאמץ מדיניות אסטרטגית ולקדם בין היתר את העקרונות המפורטים להלן:

** תכניות נקודתיות יקודמו בהתאם לעקרונות התכנית, לנושא התמהיל, שימושים, גובה, קומות, התניות תחבורתיות, תקן חינה וכיוצ"ב.

** הכנת הנחיות מרחביות לאזור התעסוקה ופרסומן לאחר אישורן בוועדה.

** הצגת התכנית לוועדה המחוזית כמסמך רקע לקידום תכניות נקודתיות.

בישיבת מליאה מס' 869 שהתקיימה ביום 24.12.18 במשרדי הועדה המחוזית ת"א, הוחלט כי אישור תכנית מתארית לאזור התעשייה תהיה ברוח מסמך המדיניות.

6.4.2 <u>דוגמאות לתכניות מפורטות שאושרו בסביבה</u>:

להלן דוגמאות לתכניות אשר קודמו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולמגמות הפיתוח באזור התעסוקה הרצליה פיתוח, המציעה העצמת זכויות ועירוב שימושים.

דוגמא ראשונה-

תכנית 504-0285544 (בית אמרון, רח' אבא אבן 4, גוש 6592 חלקה 69)
אושרה למתן תוקף בי.פ 8656 מיום 27.1.2020

<u>תכליות</u> –
תעסוקה ומשרדים כולל תעשייה עתירת ידע, מקצועות חופשיים, מרפאות, מכללות, מוקדי שירות, מעונות יום וכדומה.

מסחר - כולל מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, הסעדה (מסעדות ובתי קפה), שירותי דלפק כגון בנקים, דואר, מכון כושר, שימושי בידור ופנאי, ושירותים נלווים.

צרכי ציבור לשימוש חינוך, תרבות, דת קהילה או רווחה.

מגורים ביחידות דיור קטנות במיוחד. בנוסף יותרו שירותים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מכון כושר וספא, בריכה, חדר כביסה, וכדומה.

מלונאות על פי הנחיות משרד התיירות.

חניון ציבורי תת קרקעי.

שטח המגרש : 3,487 מ"ר

להלן זכויות הבניה:

שטח עיקרי למגורים (103 יח"ד)	:	5,135	מ"ר
שטח עיקרי למסחר בקומת כניסה	:	2,100	מ"ר
שטח עיקרי למבני ציבור	:	1,925	מ"ר[9]
שטח עיקרי למשרדים	:	17,415	מ"ר
		=======	
סה"כ שטח עיקרי	:		26,575 מ"ר
שטח שירות למגורים	:	1,542	מ"ר
שטח שירות למסחר בקומת כניסה	:	600	מ"ר
שטח שירות למבני ציבור	:	578	מ"ר
שטח שירות למשרדים	:	5,290	מ"ר
		=======	
סה"כ שטח שירות על קרקעי	:		8,010 מ"ר
			========
סה"כ ברוטו על קרקעי	**:**		**34,585 מ"ר**

צפיפות הבינוי שאושרה **כ- 990%** [10]

ש.ש. תת קרקעי- 13,956 מ"ר
מס' קומות – 31 תכסית 42%
מרפסות- 1,236 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).

דוגמא שנייה-

תכנית 504-0555326 (החושלים פינת אריה שנקר, גוש 6592 חלקה 72)
אושרה למתן תוקף בי.פ 8686 מיום 12.2.2020

התכנית משנה שימושים וייעודי קרקע ל"דיור מיוחד, תעסוקה ותיירות".

תוספת זכויות בניה לעיבוי הבינוי במגרש והקמת מבנה חדש.

שינוי הוראות בינוי : תוספת מבנה, מס קומות וגובה מקסימלי.

שימושים -
תעסוקה לסוגיה ומשרדים, לרבות משרדי גופים ציבוריים, מכללות ומכוני לימוד, מרפאות ו"בתי רופאים" וכיו"ב שימושים שעיקרם נעשה בחלל עבודה הדומה למשרד.

מסחר, מגורים, מלונאות, שימושים ציבוריים: חינוך, דת, קהילה או רווחה.

[9] מהווה כ- 7% מהשטח העיקרי
[10] ניתן להתרשם כי נפח הבנייה שאושר במקרה זה גבוה משמעותית מנפח הבנייה בפרוגראמה הסופית שמתכננת החברה ונלקחה כבסיס לתחשיבי השומה בחלק העתידי כפוטנציאל כללי.

שטח המגרש : 10,945 מ״ר

להלן זכויות הבניה:

שטח עיקרי למגורים (175 יח״ד)	:	8,750 מ״ר
שטח עיקרי למסחר	:	4,380 מ״ר
שטח עיקרי למבני ציבור	:	1,790 מ״ר[11]
שטח עיקרי לתעסוקה	:	30,610 מ״ר
		=======
סה״כ שטח עיקרי	:	45,530 מ״ר
שטח שירות על קרקעי	:	18,212 מ״ר
		=======
סה״כ ברוטו על קרקעי	**:**	**63,742 מ״ר[12]**
צפיפות בנייה	**:**	**כ- 582%**

מס׳ קומות – 21

בנוסף אושרו מרפסות בהיקף של 2,100 מ״ר (12 מ״ר ליח״ד).

6.5 אלוני ים פרוגרמה תכנונית

הוצגה בפנינו פרוגרמה תכנונית, לרבות פרוטוקולים של ישיבות עבודה מול רשויות התכנון על בסיס תכנית נקודתית אותה מקדמת החברה, בהסתמך על מסמך המדיניות.

תיאור כללי של הפרויקט

** שלושה בניינים של 13 קומות מעל חניון משותף של 4 מפלסים + בניין של 30 קומות מעל חניון נפרד של 5 מפלסים.

** בניינים 2001 ו-2002 – קומת מסחר בקרקע + תעסוקה (זכויות קיימות) בשטח כולל של כ-67,000 מ״ר. לבניינים מתוכנן אטריום לכל גובה המבנה.

** חוות שרתים[13] בקומת מרתף 1- של מגרשים 2001-2003.

** בניין 2003 – עירוב שימושים. מסחר בקרקע + תעסוקה/דיור/דיור מוגן (זכויות עתידיות) בשטח כולל של כ-25,000 מ״ר

** בניין 2004 – עירובי שימושים. מסחר בקרקע + מגורים + תעסוקה/מלונאות (זכויות עתידיות) בשטח כולל של כ- 40,000 מ״ר.

[11] מהווה כ- 4% מהשטח העיקרי
[12] בדוגמא זו אושר נפח בנייה פחות מהפרוגראמה המתוכננת במגרשים שבנדון

[13] בשלב ראשוני זה הנ״ל לא נלקח בחשבון למרות שקיימים שטחי שרות בתב״ע.

סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מאושרת הר/2030:

בשלב זה, נלקחו זכויות לשלב א' בהתאם לתב"ע כדלהלן:

47,582 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,623 מ"ר עיקרי למסחר + שטחי שירות.

סה"כ שטח ברוטו על קרקעי - 69,607 מ"ר.

ניוד זכויות עיליות ממגרשים 2003 ו-2004 למגרשים 2001-2002 במסגרת תב"ע מקומית[14].

זכויות כוללות בתת הקרקע – 70,602 מ"ר.

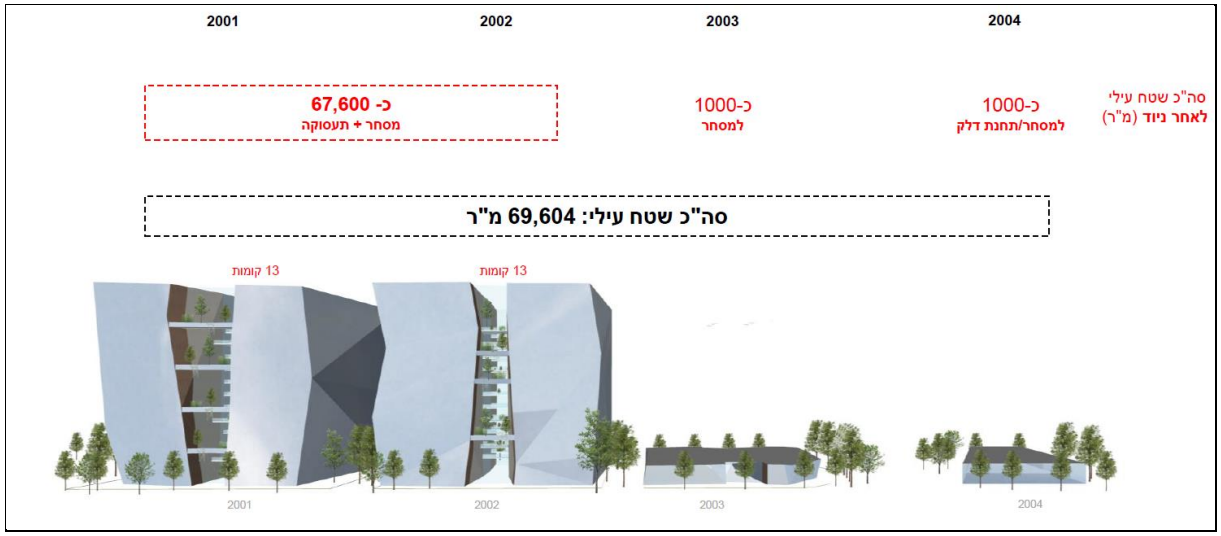
תוספת זכויות עפ"י תב"ע מחוזית עתידית:

בבדיקת אפשרויות מימוש מדיניות הוועדה צופה החברה על סמך בדיקות מול רשויות התכנון כי ניתן יהיה לאשר סדר גודל של כ- 65,000 מ"ר (לבניינים 2003 ו-2004), מתוכם זכויות צפויות ל-450 יח"ד. כפי שהודגם לעיל, קיימים תקדימים לנפח בנייה זה ואפילו למעלה מכך.

שלבי קידום הפרויקט:
הפרוגרמה מפרטת את שלבי קידום הפרויקט, לרבות חפירת מרתפים, בניית שני מבנים ראשונים, רה- ארגון הזכויות הקיימות וניוד זכויות במסגרת תב"ע מקומית (ר' להלן), והשלמת הבניה לאחר אישור תב"ע מחוזית לתוספת זכויות בניה, בהתאם למדיניות שנקבעה.

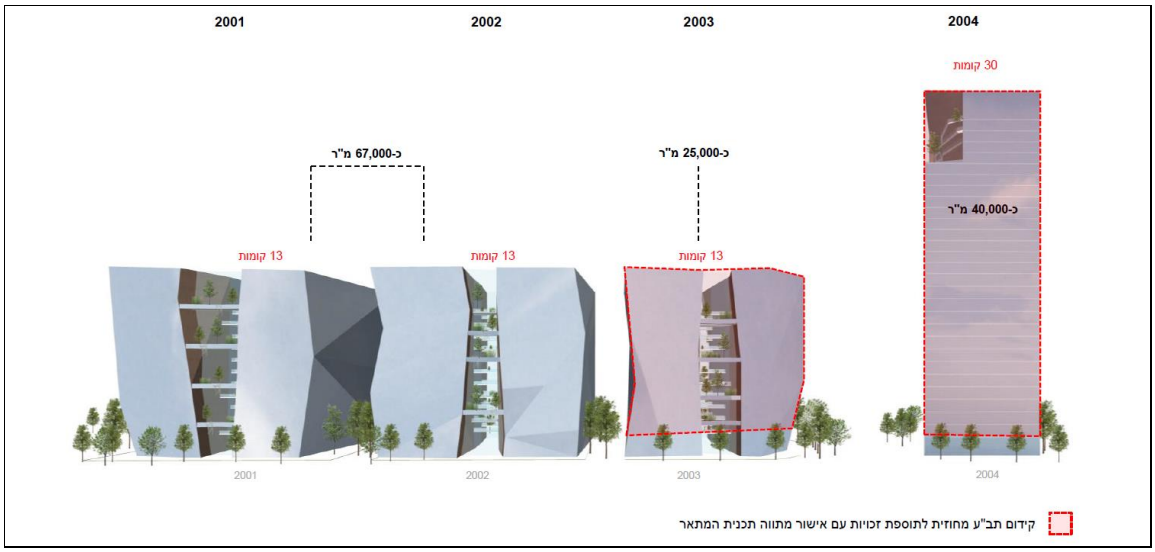
להלן שלבי הבינוי ע"פ הפרוגרמה שהוצגה:

שלב א'- ניוד זכויות מהמגרשים המזרחיים למגרשים המערביים ובינוי של 13 קומות

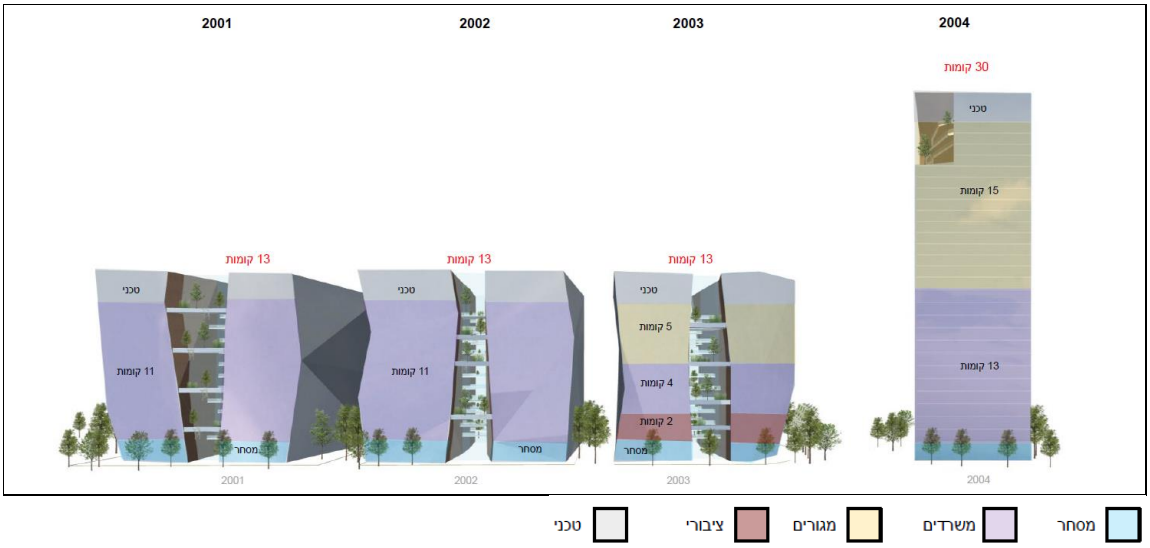


[14] ראה להלן פרטי תכנית בהכנה.

בשלב ב'- במקביל לשלב א'- קידום תב"ע על בסיס המדיניות והשלמת זכויות בנייה במגרשים המזרחיים בהיקף בינוי כולל של כ- 134,000 מ"ר[15]



תמהיל שימושים במצב הסופי



[15] היקף התוספת כ- 65 א' מ"ר : כ- 40 א' מ"ר במגרש 2004 וכ- 25 א' מ"ר במגרש 2003

<u>תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460)</u>[16]

הוצגו מסמכי תכנית בשלבי תכנון במגרשים שבנדון:

מדובר בתכנית בסמכות מקומית שמטרתה ניוד זכויות בין מגרשים 2001-2004 ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62 א(א)6.

<u>זכויות בניה לאחר ניוד</u>:

		שטח עיקרי				שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ		
2001	6,066	23,900		1,366	25,266	18,220	8,432	26,652	51,918	33,698
2002	5,371	23,594		1,316	24,910	17,547	8,300	25,847	50,757	33,210
2003	4,972	0		1,351	1,351	18,017	470	18,487	19,838	1,821
2004	2,839		88	590	678	16,818	200	17,018	17,696	878
סה"כ	**19,248**	**47,494**	**88**	**4,623**	**52,205**	**70,602**	**17,402**	**88,004**	**140,209**	**69,607**

** **ניתן לראות כי מלוא השטח העיקרי לתעסוקה במגרשים 2003,2004 הועבר למגרשים המערביים.**

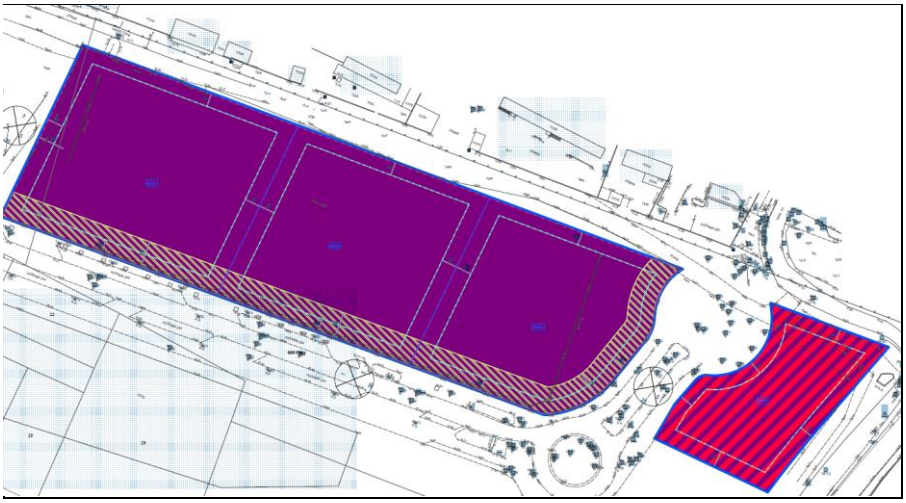
** **יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 2002-2001 בהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות.**

** **ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לתת הקרקע.**

מס' קומות – 13 קומות מעל הכניסה הקובעת.

תכסית - 85% במגרשים 2001-2003
70% במגרש 2004.

<u>שימושים</u> – ע"פ השימושים המותרים בתכנית הראשית הר/2030.



[16] ע"פ אתר הועדה המקומית הרצליה –ביום 26.7.2020 : קבלת תכנית עמידה בתנאי סף ומשלוח הודעות.

7. רישוי:

** **היתר מס' 20160397** מיום 29.3.18
ניתן ל – 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתף חניה בעל 3 קומות בגבהים משתנים[17].

מגרש 2001

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	1,328.89	43.71	1,372.60
קומה 1		1,443.21	1,443.21
קומה 2		1,947.91	1,947.91
קומה 3		1,947.91	1,947.91
קומה 4		1,947.91	1,947.91
קומה 5		1,323.97	1,323.97
קומה 6		1,329.24	1,329.24
קומה 7		1,329.24	1,329.24
קומה 8		399.69	399.69
גג טכני			
סה"כ	1,328.89	11,712.79	13,041.68

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	דרישת רשות	סה"כ
מרתף 3-		66.25	189.08	4,031.42	104.55		4,391.30
מרתף 2-		468.54	246.52	3,320.55	324.21		4,359.82
מרתף 1-		340.70	298.08	2,626.33	207.37		3,472.48
קרקע	66.81	21.48			336.17		424.46
קומה 1	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 2	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 3	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 4	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 5	66.78	16.21	7.94		155.83	110.47	357.23
קומה 6	66.78	17.51	7.94		155.83	109.56	357.62
קומה 7	66.78	17.51	7.94		155.83	109.56	357.62
קומה 8	66.78	50.94	7.94		155.83	60.05	341.54
גג טכני		195.98	14.83		153.38		364.19
סה"כ	601.05	1,243.88	812.03	9,978.30	2,372.32	867.80	15,875.38

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,577.35 מ"ר

[17] במגרש 2004 אושרו 4 מרתפים

מגרש 2002

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	1,127.12	25.72	1,152.84
קומה 1		1,312.07	1,312.07
קומה 2		1,879.12	1,879.12
קומה 3		1,879.12	1,879.12
קומה 4		1,442.07	1,442.07
קומה 5		1,444.83	1,444.83
קומה 6		1,269.83	1,269.83
קומה 7		1,269.48	1,269.48
קומה 8		1,269.48	1,269.48
גג טכני			
סה"כ	1,127.12	11,791.72	12,918.84

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -3		32.64	113.80	5,019.20	130.68		5,296.32
מרתף -2			113.71	5,019.60	131.41		5,264.72
מרתף -1		27.07	86.64	5,019.65	131.40		5,264.76
קרקע	65.93	28.90			423.83		518.66
קומה 1	66.78	16.13	7.94		156.16	105.57	352.58
קומה 2	66.78	12.79	7.94		155.83	119.64	362.98
קומה 3	66.78	11.10	7.94		155.83	119.64	361.29
קומה 4	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 5	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 6	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 7	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 8	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
גג טכני		148.21	8.45		141.87		298.53
סה"כ	600.17	336.64	386.12	15,058.45	2,206.16	943.05	19,530.59

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 607.78 מ״ר

מגרש 2003

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	952.93	19.99	972.92
קומה 1		1,500.03	1,500.03
קומה 2		1,734.65	1,734.65
קומה 3		1,734.65	1,734.65
קומה 4		1,734.65	1,734.65
קומה 5		1,734.65	1,734.65
קומה 6		1,318.16	1,318.16
קומה 7		1,318.30	1,318.30
קומה 8		672.93	672.93
גג טכני			
סה"כ	952.93	11,768.01	12,720.94

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף 3-		33.75	109.62	3,206.41	103.50			3,453.28
מרתף 2-			108.34	3,192.54	102.19			3,403.07
מרתף 1-		27.07	81.27	3,058.96	102.19			3,269.49
קרקע	66.83	28.46			298.38	420.34		814.01
קומה 1	66.78	19.57	7.94		155.83		101.25	351.37
קומה 2	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 3	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 4	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 5	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 6	66.78	14.46	7.94		155.83		111.13	356.14
קומה 7	66.78	14.46	7.94		155.83		111.14	356.15
קומה 8	66.78	23.52	7.94		155.83		78.33	332.40
גג טכני		183.34	8.45		106.46			298.25
סה"כ	601.07	392.47	371.20	9,457.91	1,959.36	420.34	876.89	14,079.24

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,093.35 מ״ר

מגרש 2004

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	321.65	23.49	345.14
קומה 1		1,135.30	1,135.30
קומה 2		1,135.30	1,135.30
קומה 3		1,135.30	1,135.30
קומה 4		1,135.30	1,135.30
קומה 5		1,135.30	1,135.30
קומה 6		1,135.30	1,135.30
קומה 7		1,135.30	1,135.30
קומה 8		712.45	712.45
גג טכני			
סה"כ	321.65	8,683.04	9,004.69

שטחי שירות:

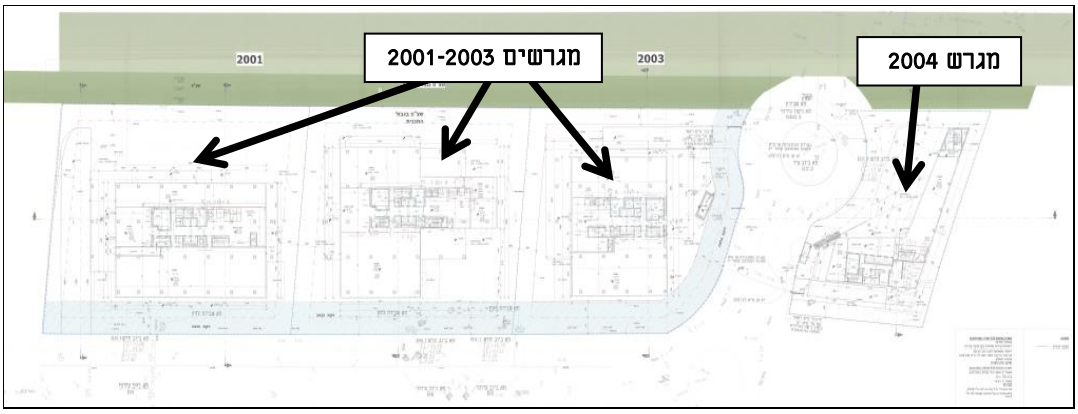
קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -4		185.23	104.03	1,881.12	102.81			2,273.19
מרתף -3			104.18	2,008.74	99.02			2,211.94
מרתף -2		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
מרתף -1		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
קרקע	48.90	109.04	11.84		212.49	684.08		1,066.35
קומה 1	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 2	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 3	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 4	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 5	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 6	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 7	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 8	30.60	16.71	11.35		115.54		99.52	273.72
גג טכני		173.08	16.49		79.38			268.95
סה"כ	426.70	717.98	476.12	7,873.34	1,764.77	684.08	1,149.87	13,092.86

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 524.54 מ"ר +173.12 מ"ר גזוזטראות.

סיכום שטחי בניה במ"ר:

מגרש	2001	2002	2003	2004		סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,329	1,127	953	322		3,731
שטח עיקרי לתעסוקה	11,713	11,792	11,768	8,683		43,956
סה"כ שטח עיקרי	13,042	12,919	12,721	9,005		47,686
שטח שירות על קרקעי	3,652	3,705	3,953	4,184		15,494
סה"כ ברוטו על קרקעי	**16,693**	**16,624**	**16,674**	**13,189**		**63,180**
שטח שירות במרתפים	12,224	15,826	10,126	8,909		47,084
סה"כ שטחי בניה במגרש	**28,917**	**32,449**	**26,800**	**22,098**		**110,264**

תשריט המגרשים מתכנית ההיתר



חניה -

מרתפי החניה במגרשים 2001-2003 מחוברים עם מס' גרעיני גישה לבניינים. במגרש 2004 חניון נפרד.

ע"פ מכתבים החתומים ע"י יועץ תנועה עירוני, אשר מוצגים בתכנית ההיתר, במגרשים הוסדרו מקומות חניה ע"פ דרישות התקן:

** במגרשים 2001-2003 הוסדרו 1,085 מקומות חניה.

** במגרש 2004 הוסדרו 230 מקומות חניה.

סה"כ כ- 1,315 מקומות חניה.

מקומות חניה לאופניים הוסדרו ע"פ התקן.

8. נתוני משפט:

8.1 נסחי רישום

כללי –

מדובר בזכויות בעלות בחלקות מקור שנכללו בטבלאות איזון והקצאה.

הליך הפרצלציה נמצא בהליכים מתקדמים לקראת אישור[18].

החלקות אשר מהוות חלק מן המצב הנכנס בטבלאות איזון והקצאה שבתכנית הר/מק/2030/א', ואשר לטובתן הוקצו בין היתר מגרשים 2001-2004, מצויות בהליכי רישום. לפיכך, זמנית, במועד הקובע לשומה לא ניתן להפיק נסחי רישום.

מדובר בחלקות אשר נמצאות בבעלות רמ"י (רשות הפיתוח/קק"ל).

הובא בחשבון ע"פ הנמסר מהחברה כי זכויותיה במגרשים נשוא השומה הן ללא שינוי ובהתאם להסכמי הפיתוח ותוספות כפי שנחתמו בין רמ"י לבין "**אלוני ים אחזקות בע"מ**". (ר' להלן)

לעניין הערות האזהרה - הובא בחשבון כי חלק מהערות אינן רלוונטיות למגרשים שבנדון, אשר גבולותיהם וייעודם נקבעו בתכנית 2030/א' ובגילום שטחי ההפקעה, ויתרתן מהוות הערות המתייחסות לתכניות/ההיתרים שפורטו לעיל ומגולמות בנתוני המגרשים.

להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים שעולים מפלטי מידע מפנקס הזכויות מהאינטרנט שנצפו מיום 2.8.2018:

8.1.1 גוש 6591 חלקה 2

שטח חלקה	:	37,474 מ"ר	
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח	(25/29)
		קרן קיימת לישראל	(3/29)
		רשות הפיתוח	(1/29)

הערות :

** ביום 7.11.11 נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת עירית הרצליה - הועדה לתו"ב (תכנית הר/מק/2030/א').

** ביום 27.7.14 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית הרצליה.
הערות - י.פ 6828 מיום 30.6.14 עמ' 6468.[19]

[18] הח"מ עורך טבלאות הקצאה עדכניות בשיתוף עם עורך דין החברה שעל בסיסן ירשמו המגרשים כחלקות סופיות.
[19] ע"פ ילקוט הפרסומים מדובר בקרקע הדרושה לצורך ציבורי של דרך, בהתאם לתכנית הר/מק/2030/א.

** ביום 10.10.16 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית הרצליה.

לא תותר הצמדת חניות המיועדות לשטח המסחרי לשימושים כלשהם אלא לגישה ושימוש הציבור באי השטחים המסחריים.

תנאי למתן טופס 4 למבנה המשרדים יהא אישום זיקת הנאה כמפורט להלן:

- למעבר לציבור בהתאם למסומן בתכנית 2030/א.
- למעבר ממגרש למגרש
- לעניין איחוד מרתפי חניה.

** ביום 14.3.18 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית הרצליה.

הערות: התחייבות המבקש כי ככל שתוגש בעתיד בקשה להקמת תחנת דלק במגרש 2004 מכוח התכניות החלות, יהיה על המבקש לבצע את כל התיאומים הנדרשים לרבת תכנון וביצוע כלל ההתאמות שתידרשנה במבנים המאושרים במסגרת בקשה להיתר 20160397 ולא תהיה למבקש כל תביעה ו/או טענה בעניין זה כלפי הועדה המקומית ו/או עיריית הרצליה ו/או מי מטעמה.

<u>זיקת הנאה</u> –

החלקה רשומה כחלקה נהנית, מזכות מעבר מים להשקיה לאורך גבולותיה הדרומיים, על פני חלקה 6591/3 (הערה מיום 18.4.1938)

8.1.2 <u>גוש 6591 חלקה 5</u>

שטח חלקה : 5,725 מ"ר

בעלים רשום : רשות הפיתוח (בשלמות)

<u>הערות</u> :

** ביום 7.11.11 נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת עירית הרצליה - הועדה לתו"ב (תכנית הר/מק/2030/א').

** ביום 27.7.14 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית הרצליה.
הערות - י.פ 6828 מיום 30.6.14 עמ' 6468.[20]

[20] ע"פ ילקוט הפרסומים מדובר בקרקע הדרושה לצורך ציבורי של דרך, בהתאם לתכנית הר/מק/2030/א.

8.1.3 גוש 6591 חלקה 29

שטח חלקה : 4,332 מ"ר
בעלים רשום : רשות הפיתוח (בשלמות)

הערות :

** ביום 7.11.11 נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת עירית הרצליה - הועדה לתו"ב (תכנית הר/מק/2030/א').

** ביום 10.10.16 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית הרצליה.

לא תותר הצמדת חניות המיועדות לשטח המסחרי לשימושים כלשהם אלא לגישה ושימוש הציבור באי השטחים המסחריים.

תנאי למתן טופס 4 למבנה המשרדים יהא אישום זיקת הנאה כמפורט להלן:
- למעבר לציבור בהתאם למסומן בתכנית 2030/א.
- למעבר ממגרש למגרש
- לעניין איחוד מרתפי חניה.

8.2 אישורי זכויות-

הוזמנו אישורי זכויות עדכניים מרמ"י אך הם טרם התקבלו. לפי הנמסר, החברה היא בעלת הזכויות בהתאם להסכם הפיתוח, ולאחר השלמת הפיתוח כנדרש היא הזכאית להירשם בעתיד כחוכרת בנכס שבנדון.

יצוין על פניו כי נחתמו בסמוך למועד הקובע הסכמי פיתוח חדשים כך שניתן לומר כי אכן נכון למועד הקובע החברה היא בעלת זכויות הפיתוח[21] במתחם.

8.3 הסכמי פיתוח מהוונים

הוצגו בפנינו הסכמי פיתוח מהוונים מיום 12.11.2017
כ"כ הוצגו תוספות ועדכונים להסכמי הפיתוח **מיום 7.6.2020**

מההסכמים עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים:
הסכמי הפיתוח נחתמו בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין אלוני ים אחזקות בע"מ (מס' תאגיד 511791022)

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לתכניות מאושרות ותכניות שתאושרנה ע"י הרשות והרשויות המוסמכות.

[21] לפי כללי הסכם הפיתוח, במידה והחברה תעמוד בתנאיו, ייחתם עימה הסכם חכירה מהוון לטווח ארוך.

אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו ע"פ חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם על הסכם החכירה, לגבי המגרש והמבנים.

בחוזה החכירה ייקבע:

** תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי ע"פ חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.

** מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.

** התשלומים ששולמו לרשות ע"פ חוזה הפיתוח יחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות ע"פ חוזה החכירה.

** יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות עניין המועדים ע"פ חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, ותשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

<u>נתוני הסכמי הפיתוח -</u>

המקום	:	הרצליה
התב"ע	:	תכנית מפורטת מס' הר/2030
מגרשים	:	2001 2002 2003 2004
שטח בערך	:	6,066 מ"ר 5,371 מ"ר 4,972 מ"ר 2,838 מ"ר
גוש	:	6591
חלקות	:	1 (חלק), 2 (חלק)
הייעוד/המבנים	:	אזור תעסוקה מיוחד - מגרשים 2001-2003 אזור תעסוקה ותחבורה - מגרש 2004
יום אישור העסקה	:	27.1.2017
תקופת הפיתוח	:	60 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.2.2022
תקופת החכירה	:	25.1.2017 - 24.1.2066
המועד להגשת התכניות	-	33 חודשים מיום אישור העסקה
המועד להתחלת בניה	-	42 חודשים מיום אישור העסקה
המועד לסיום יציקת יסודות	-	1.12.2020
המועד להשלמת השלד	-	1.11.2021
המועד להשלמת הבניה	-	1.2.2022

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה כמפורט לעיל 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 כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

<u>תנאים מיוחדים שחלים מעבר לתנאי חוזה הפיתוח</u>[22]:
ידוע לחברה, כי שלב א' של תכנית הר/2030 כולל 60,000 מ"ר (עיקרי) בלבד, כאשר הוצאת היתר בניה באשר ליתרת זכויות הבניה בתכנית מותנית בביצוע מחלף הרב מכר, והחברה מצהירה ומתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקרקעי ישראל.

החברה מצהירה, כי ידוע לה שבמסגרת תכנית הר/2030 קיימים מגרשים נוספים, הן בבעלות פרטית והן בניהול רמ"י ותתכן הגשת בקשה להוצאת היתר בניה לניצול זכויות הבניה בהם. החברה מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רמ"י.

ידוע לחברה כי השטח תחום בסוללת עפר מצדו הצפוני והיא מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י בעניין זה. עם אישור העסקה יגרע שטח המגרש נשוא העסקה משטח משבצת הקיבוץ.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא להסכם זה המועד האחרון להשלמת הבניה הוא 25.1.2022. ידוע לחוכר כי בתום תקופת הפיתוח ככל שלא יעמוד במועדי הבניה, הרשות תהיה רשאית לבטל את הסכם.

<u>הערה במגרש 2001 בלבד</u> – נרשם כי ידוע לחברה כי בשטח המגרש כלול שטח של 540 מ"ר המהווה ח"ח 1 בגוש 6591 הרשום היום בלשכת המקרקעין ע"ש בעלים פרטיים וע"פ טבלאות האיזון עתיד להיות מנוהל ע"י רמ"י. החברה מצהירה ומתחייבת כי לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י בעניין זה[23]. בגין הארכת הסכם הפיתוח החוכר ישלם תשלומים לרמ"י כדלהלן:

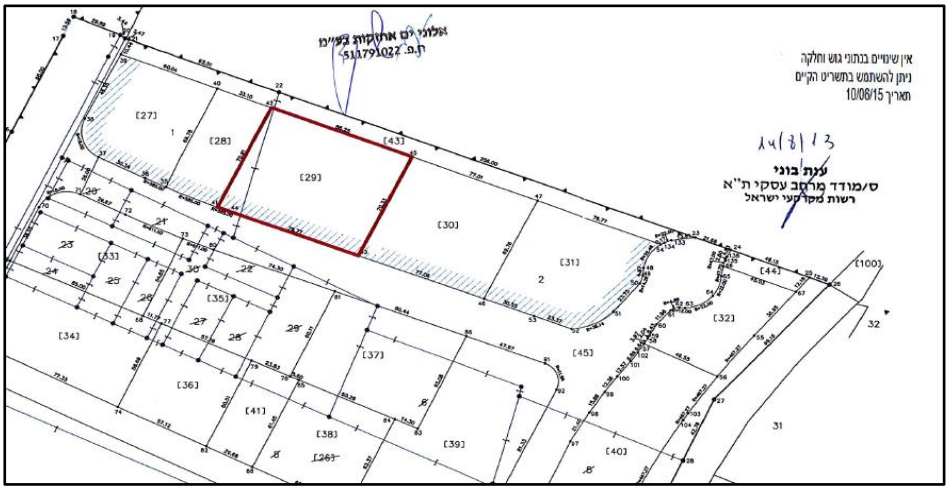
מספר מגרש	תשלום במיליוני ₪ ללא מע"מ
2001	כ- 1.32
2002	כ- 1.26
2003	כ- 1.28
2004	כ- 1.10
	====
סה"כ	**כ- 4.96 מיליון ₪**

[22] ע"פ הנמסר ע"י החברה, הערות שנרשמו בהסכם הפיתוח המקורי, לרבות בדבר תביעות, ואשר אינן מופיעות בתוספת העדכנית, נמחקו היות והמחלוקת הוסדרה וכעת אין כל טענות ו/או הערות בעניין.

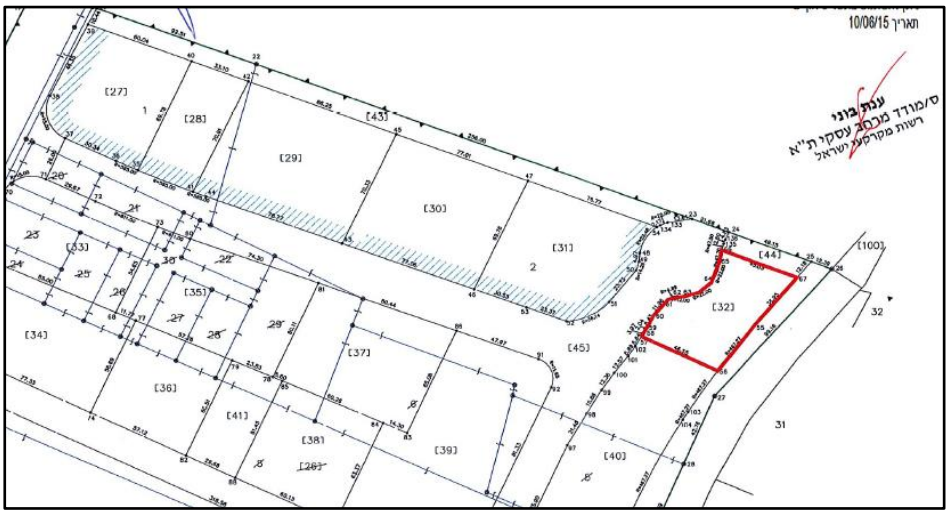
[23] הובהר על ידי החברה כי הערה זו בהסכם הפיתוח ידועה ואינה רלוונטית, והיא נרשמה מאחר ומדובר בחפיפה פיסית של חלק משטח חלקה 1 בגוש 6591 (שבו רשומה הזכות הנ"ל) עם שטח מגרש 2001, שהוקצה לרמ"י/לחברה בטבלאות האיזון שאושרו בתב"ע 2030א'. מאחר וטרם נרשמה הפרצלציה הדבר מאוזכר אך ברגע שתירשם מגרש 2001 יהפוך לחלקה סופית בבעלות בלעדית של רמ"י שכאמור החכיר בבלעדיות את המגרש לחברה (לאחר השלמת תנאי הסכם הפיתוח). במקביל ניתן לראות בטבלאות האיזון כי זכויות בעלי חלקה מס' 1 במצב היוצא הוקצו במגרשים אחרים.

תשריטי חכירה לדוגמא

מגרש 2001



מגרש 2004



9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה רצף של מגרשי תעסוקה משולב מסחר הממוקם באזור התעשיה הרצליה פיתוח.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי השוק של זכויות החברה לפי הסכם הפיתוח המהוון במגרשים שבנדון למטרת שווי בספרי החברה.

רלוונטי תקן שמאים 17.1 ותקני החשבונאות שחלים, המגבשים הנחיות ועקרונות לאומדן ה"שווי ההוגן" של נכסי מקרקעין המהווים "נדל"ן להשקעה".

9.3 ביקור במקום ונתונים שהתקבלו מהחברה מלמדים כי במגרשים שבנדון הושלמו כמעט לגמרי עבודות הדיפון והחפירה.

9.4 תב"ע שבתוקף מאפשרת שימושי תעסוקה ומסחר. היתר שניתן מאפשר בנייה בהתאם לפוטנציאל שבתב"ע, לרבות- מרתפים לחניה ואחסנה, ק"ק מסחרית, וקומות עליונות לתעסוקה.

9.5 לאחרונה, בהתאם להחלטות רשויות התכנון, ובהתאם למדיניות הוועדה באזור התעשיה, החלה החברה לקדם תכנית בסמכות מקומית לניוד והעברת זכויות הבנייה משני המגרשים המזרחיים, למגרשים המערביים.

למרות שניתן להמשיך את בניית המרתפים מיידית, בחרה החברה לסדר מחדש את נפח הבנייה המאושר כאמור לעיל תחת הנחה כי הנ"ל יאפשר לה בעתיד לממש באופן מיטבי את פוטנציאל הבנייה הנוסף ברגע שיאושר בעתיד על רקע מדיניות העירייה להגדלה משמעותית של נפח הבנייה באזור התעשייה.

יצוין כי נימוקי רשויות התכנון לגידול בנפח הבנייה בא.ת. נובעות מהגדרת אזור התעשיה כאחד מאזורי התעשיה המובילים בארץ לאור מיקומו המרכזי וסמיכותו לתשתיות תחבורה ארציות.

מטרת העירייה ורשויות התכנון היא להמשיך ולמצב את אזור התעשיה בילוי ותעסוקה המאופיין בפעילות 24/7 לרבות בתי מלון, מסעדות, שילוב יחידות מגורים קטנות (micro-units), מבני ציבור, תחבורה עירונית ועוד.

בהיקשר זה הוצגו פרוטוקולים של ישיבות עבודה מול רשויות התכנון שמהם עולה כי העירייה תתמוך בתנאים בייזום תב"ע לגידול הזכויות בהתאם למדיניות העירייה שפורסמה.

9.6 ולראיה, בשנת 2020 אושרו למתן תוקף מס' תכניות בניין עיר מתחמים סמוכים[24] שהגדילו משמעותית את נפח הבנייה במגרשי תעסוקה דומים לנכס, **דבר המלמד כי אכן רשויות התכנון מוציאות לפועל הלכה למעשה את מדיניות הוועדה לגידול נפחי בנייה לרבות שילוב שימושי מגורים.**

[24] ראה פירוט בפרק נתוני תכנון

תקדימים אלה (יחד עם תשובות ואישורים שקבלה החברה במהלך השנה האחרונה מרשויות התכנון) מלמדים כי פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה שמקדמת החברה הינו מוחשי ומאפשר לייחס לו, "שווי שוק", בשים לב לדחייה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון. שטחי הבנייה בפרוגראמה מהווה "סדר גודל".

9.7 לאור נתוני התכנון ועל בסיס עקרונות השימוש המיטבי הוצגה בפנינו פרוגראמת בנייה שמקודמת ע"י החברה בברכת רשויות התכנון בשני שלבים:

<u>שלב א'-</u>
ריכוז זכויות הבנייה בחלק המערבי של המתחם.

מימוש בנייה במגרשים אלה בגילום מקדם דחייה להתאמת היתר/תב"ע מקומית[25].

<u>שלב ב'-</u>
אישור תכנית בניין עיר על בסיס התכנית המתארית ומדיניות הרשויות, להשלמת רצף הבנייה במגרשים המזרחיים כאשר במגרש 2004 יוקם מגדל רב קומות שישלב שימושי מגורים.

יצוין כי עפ"י התקדימים שאושרו בסביבה לאחרונה, נפח הבנייה המתוכנן על ידי החברה (כ- 700% ברוטו על קרקעי), הינו על הגבול הסביר.

עוד יצוין כי ככל שתשתנה הפרוגראמה בסופו של יום השפעתה בע.נ.נ על השווי הכולל מוגבלת שכן בגין כל תוספת של מ"ר זכויות, יידרש לשלם היטל השבחה, דמי היתר, הפרשות לצרכי ציבור, ומקדמי דחיה וסיכון, כך שהיתרה נטו תשתנה בשולים.

9.8 <u>לעניין שילוב שימושי המגורים –</u>

בהתאם לישיבות עבודה שערכו מנהלי החברה, הן ברשויות התכנון והן ברמ"י, התקבלו החלטות כי הגורמים הנ"ל יאפשרו ריכוז המגורים במגדל המתוכנן[26].

אין מניעה לשלב תחנת דלק וחנות נוחות קומפקטית במגרש 2004.

9.9 <u>טכניקת חישוב שווי הזכויות -</u>

ניתן לחשב את שווי הזכויות בשתי דרכים בלתי תלויות כדלהלן:

<u>האחת-</u> על בסיס עסקאות שנערכו במגרשים דומים אך בהתאמות שמתבקשות.

[25] שקלתי האם ייתכן ויידרש היטל השבחה בגין תכנית הניוד (התכנית אינה מגדילה זכויות אלא מעבירה ממגרש למגרש, ובהתעלם מאישור תכניות עתידיות לאחר הניוד (ההשבחה נבחנת בגישת המדרגות) לא סביר לייחס היטל השבחה בשלב זה.

[26] במקור דרישת הוועדה היתה כי שימושי המגורים יפרסו באופן דומה על פני כל המגרשים.

בהיקשר זה יצוין כי במקרה ייחודי זה מדובר במתחם קרקע בחכירת "גורם אחד" שיכול למקסם את הפוטנציאל ללא הפרעות וזאת ביחס לרוב העסקאות שקיימות שבהן נרכשו חלקי זכויות במושע.

בחלופה זו הובא בחשבון כי הפוטנציאל הנוסף רלוונטי במיוחד למתחם שבנדון ואינו מקבל ביטוי ברכישות של חלקי זכויות במושע בסביבה.

<u>השנייה</u>- אומדן שווי הפרויקט כבנוי בשני שלבים וחילוץ היתרה לקרקע על הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח.

9.10 בשתי הטכניקות הובא בחשבון כי כל פוטנציאל בנייה מעבר לתכניות שבתוקף, סביר כי יחייבו תשלומים נוספים לרשויות.

הדבר מביא לכך שכל תוספת שטחים מעבר למותר בחוזה החכירה משפיעה על השווי הכולל במונחי ערך נוכחי נקי באופן מוגבל ביותר, מה גם שהפוטנציאל דחוי לטווח בינוני.

ניתן לראות בתחשיבים את הפרופורציה בין הפוטנציאל הדחוי לבין הזכויות שמאושרות כיום.

9.11 מאחר ויידרש להתאים את נתוני התכנון והיתרי הבנייה לפרוגראמה המקודמת, ולמרות שניתן היתר וקיימת תב"ע בתוקף, גולמו מקדמי דחייה בשיעור היוון מתאים לקרקע.

לעניין פתרון החניה- הובא בחשבון חניה תת קרקעית שלמעשה נחפרה זה מכבר. בהיקשר למימוש הפוטנציאל הנוסף, בהתאם לבדיקות החברה והיועצים המרתף שאושר זה מכבר בהיתר ייוותר ללא שינוי וזאת לאור תקן החניה החדש לכלל הפרויקט.

9.12 לצורך אומדני השווי נבחנו נתוני שוק מתאימים לשימושים השונים הן בעסקאות לקרקע ריקה והן בעסקאות של נכסים בנויים

9.13 התקבלו מהחברה השקעות שבוצעו בפרויקט. הובאו בחשבון רק השקעות שמשביחות את המתחם כגון דיפון, חפירה, יועצים, היטלים ועוד.

ביצוע החפירה והדיפון לרבות קבלת היתר ותשלום היטלי פיתוח יוצרים יתרון לנכס על פני מגרשים סמוכים שנרכשו (מתן ההיתר מלמד כי שולמו מלוא האג' וההיטלים).

9.14 <u>שלביות ביצוע ותנאים לאכלוס -</u>

הן התכניות שחלות והן העקרונות לגידול בזכויות בתכנית שמקודמת מתנים היתר/אכלוס בקיום נתוני רקע כגון תשתיות, תכניות פיתוח, פרצלציה ועוד.

בהיקשר זה יצוין כי בפרויקט ניתן היתר בנייה כך שמבחינת ה"מרוץ" למימוש זכויות ביחס לשלב א' החברה עומדת בדרישות ונוצר לה יתרון יחסי, בכל הקשור לנפח הבנייה העיקרי בפרויקט.

ביחס לעסקאות אחרות שבהן טרם ניתן היתר בנייה, לנכס יש עדיפות מבחינת הזמינות ונדרש להביא בחשבון בהליך ההשוואה הישירה מקדם שווי מתאים.

כפי שפורט לעיל, מנהלי החברה לאורך השנה האחרונה מקיימים ישיבות עבודה ומקבלות החלטות מול הרשויות המתאימות לגבי חסמים ובירוקרטיות כך שרצף התכנון יקודם מהר ככל האפשר.

בכל מקרה, ומאחר ועדיין קיימת אי וודאות במועד מימוש מלוא הפרויקט, הובא בחשבון דחייה מתאימה, בדירוג לשלב א' ולשלב ב', בהתאמה.

מקדם הדחיה וההפחתות שגולמו מביאים לכך שהשווי שהתקבל בשתי החלופות הוא במונחי ע.נ.נ.

9.15 לא ברור האם מימוש פוטנציאל נוסף מעבר להיתר יחייב מסירת שטחים בנויים לעירייה. הובא בחשבון לשם הזהירות הפחתת שטחי הבנייה בהתאם לנדרש ובמקביל חישוב הוצאות הקמה שאותן יידרש היזם לבצע ללא כל תמורה

9.16 <u>הסכמי פיתוח-</u> ההסכמים חודשו לאחרונה. יחד עם זאת שלבי העמידה בהסכם הפיתוח נראים מעט קצרים ביחס לפרוגראמה המתוכננת.

ניתן לראות בהסכמים כי נקבעו תשלומים לרמ"י בכדי להאריך את הסכם הפיתוח.

לפי הנמסר, עלויות הארכת הסכם הפיתוח בעבר, שולמו.

עלות חידוש הארכת הסכם הפיתוח בעתיד היא בגבולות של כ- 5 מיליון ₪ שנדרש לגלם בהפחתה.

אומנם לטענת החברה זמני הפיתוח בלתי סבירים לאור היקף הפרויקט והיא פנתה לרשות מקרקעי ישראל לגבי כך, אך מאחר ובשלב זה לא נקבע דבר בעניין, הופחתה בע.נ.נ עלות זו שכאמור סביר שתחול על הקונה בעתיד.

9.17 <u>סיכויים וסיכונים-</u>

<u>סיכויים-</u> החברה תאיץ את קבלת ההיתר המתוקן ותמשיך את בניית הפרויקט מוקדם מהתחזית.

במקביל, התכנית שמקודמת על רקע מדיניות הוועדה להגדיל זכויות תקודם בלוח זמנים קצר כאשר העלויות הצפויות לרשויות השונות לרבות הדרישה לצרכי ציבור יפחתו ביחס לתחזית השמרנית שבשומה.

<u>סיכונים-</u> עיכוב בלתי צפוי ביכולת החברה לממש בנייה בנכס. פרוגראמת הבנייה שתאושר בשלב ב' תהיה מצומצמת מהתחזית.

המשבר הכלכלי יעמיק ונתוני המקרו ארוכי הטווח יביאו לצמצום הפעילות במשק מעבר לידוע דבר שיקבל בטווח הבינוני ביטוי מחירי השוק.

9.18 השפעת משבר הקורונה – ראה לפרק הבא.

10. נתוני שוק :

10.1 עסקאות בקרקע במגרשים בייעוד תעסוקה במתחם תכנית הר/2030א'

** עסקת חברת פרשקובסקי השקעות מיום 17.7.19

לפי דיווח החברה עולה כי החברה (באמצעות חברת בת) רכשה 54% במושע ממגרש 4008 שבתכנית 2030 בסכום של 205.5 מיליון ₪ + מע"מ.

כ"כ החברה מצהירה כי שאר בעלי הזכויות במגרש אינם קשורים עימה וכי ערכה מולם עסקת שרותי בנייה או קומבינציה בשיעור של 40% לבעלים.

ניתוח העסקה -	
יעוד-	תעסוקה ומסחר
שטח המגרש	כ- 7.3 דונם
שטח עיקרי על קרקעי	כ- 30,929 מ"ר
שטח עיקרי מסחרי	כ- 3,550 מ"ר
	========
סה"כ עיקרי	כ- 34,479 מ"ר
שרות על קרקעי	כ- 11,492 מ"ר
	========
סה"כ ברוטו על קרקעי	כ- 45,971 מ"ר
פוטנציאל נוסף עתידי[27]	כ-24,700 מ"ר
	========
סה"כ פוטנציאל בנייה	כ- 70,671 מ"ר

חלק יחסי נרכש- 54%	
מסחר נרכש	כ- 1,917 מ"ר
תעסוקה נרכש	כ- 16,701 מ"ר
פוטנציאל רלוונטי לרכישה	כ- 13,338 מ"ר

חישוב שטח אק' נרכש-	
מסחר 1,917 x 2.2 x 1.15=	כ-4,850 אק'
תעסוקה 16,701 x 1 x 1.33=	כ-22,212 אק'
פוטנציאל 13,338 x 0.5[28] x 0.75[29]=	כ-5,001 אק'
	=======
שטח אק' שנרכש	כ-32,063 אק'

מחיר הרכישה מחולק לשטח אק' כ- 6,400 ₪ למ"ר תעסוקה

[27] על מנת לשמור על מכנה משותף בהליך ההשוואה לנכס הנישום, גולם פוטנציאל יחסי בשיעור של שטח המגרש נשוא השומה חלקי שטח מגרש 4008 = 65,000 x 38% מ"ר (בנכס הנישום) = כ- 24,700 מ"ר ברוטו למסחר ומשרדים. כ"כ נשמר מקדם מסחר משרדים.

[28] הפחתת היטל השבחה

[29] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

** במהלך שנת 2019 נערכו מס' עסקאות בהיקפים קטנים במגרש 4008 .

זכויות בהיקף של כ- 7.1% נרכשו ב- 17.98 מיליון ₪.
זכויות בהיקף של כ- 3.17% נרכשו ב- 8.13 מיליון ₪.
זכויות בהיקף של כ- 1% נרכשו ב-2.84 מיליון ₪.

סה"כ כ- 11.27% בכ- 29 מיליון ₪. מתקבל כ- 5,600 ₪ למ"ר במושע.

** במהלך פברואר 2019 נמכרו חלקים בהיקף של כ- 3.24% ממגרש 1001 בייעוד תעסוקה. המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של כ- 14,000 מ"ר לתעסוקה כך שנמכר שטח מוגבל של כ-450 מ"ר.

התמורה כ- 2.1 מיליון ₪. **מתקבל כ- 4,700 ₪ למ"ר ברוטו במושע.**

** ביום 27.3.19 נמכר חלק בהיקף של כ- 12.68% ממגרש 4006 בייעוד תעסוקה. המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 16,305 מ"ר לתעסוקה עם היקף מוגבל של מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 2,067 מ"ר.

התמורה כ- 12.04 מיליון ₪. **מתקבל כ- 4,500 ₪ למ"ר ברוטו במושע.**

<u>סיכום ומסקנות עסקאות ההשוואה הישירה-</u>

מהניתוח שלעיל עולה כי שווי למ"ר גבוה יותר ככל שמדובר ברכישת זכויות בהיקף גדול כאשר הקונה מודע לכך שהוא יוכל לממש את מלוא הפוטנציאל באופן מיטבי עם מינימום הפרעה.

ניתן לראות שברגע שהקונים רוכשים זכויות בהיקף קטן במושע המחיר שישלמו מוגבל שכן השליטה בקידום הפרויקט אינה בידיהם, הם משלמים על זכויות קיימות, ולאור אי הוודאות והשליטה הם מייחסים (אם בכלל) שווי זניח לפוטנציאל.

ניתן לראות כי בעסקת פרשקובסקי הרוכשים התקשרו במקביל עם שאר הבעלים בהסכם מחייב (כך דווח) לגבי מותר המגרש, כך שמחיר הרכישה מגלם את השימוש המיטבי במגרש עם אלמנט הפרעה נמוך.

לעומת עסקאות אלה, הנכס הנישום מהווה מספר מגרשים ברצף ובחכירה אחת. החוכרים יכולים לממש את מלוא הפוטנציאל באופן המיטבי ללא אילוצי קניין.

יחד עם זאת עדיין מדובר בקרקע רמ"י ובמועד קובע לאחר פרוץ משבר הקורונה, מה גם שמשבר הקורונה בסוג כזה של נכסים משפיע בשוליים.

השווי שנלקח בתחשיבים מגלם הפחתות מתאימות ומקדמי סיכון ודחייה לרבות היקף גדול של פרויקט שיחייב פריסת מכירות על פני זמן ממושך.

10.2 מכירות שטחי תעסוקה באזור התעשיה

נבחנו מחירי מכירה ומחירי ביקוש לשטחי משרדים/תעסוקה בעיר הרצליה ובאזור התעשיה עצמו. כ"כ נבחנו נתונים מאזורי תעשיה אלטרנטיביים כגון צפון ת"א, רעננה, נתניה וכו'. להלן הנתונים בתמצית:

- **עסקאות של מכר משרדים בעיר הרצליה**

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	קומה	חניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בנטרול חניה	מחיר למ"ר משרדים
06/02/2020	בן גוריון 22	6538	665	75	4	0	1,300,000	1,300,000	17,333
04/10/2019	בן גוריון 14	6538	395	23	1	0	350,000	350,000	15,217
08/08/2019	אבא אבן 12	6592	40	3,804	3	73	63,000,000	55,700,000	14,642
18/07/2018	משכית 15	6420	54	97	1	0	1,350,000	1,350,000	13,918
09/07/2018	סוקולוב 11	6529	95	29	9	0	444,634	444,634	15,332
29/05/2018	בן גוריון 14	6538	395	20	1	0	375,000	375,000	18,750
25/04/2018	המדע 6	6518	247	144	4	0	2,150,000	2,150,000	14,931
18/01/2018	בן גוריון 33	6538	547	88	2	1	1,450,000	1,350,000	15,341

- **בפרויקט מגדלי אקרשטיין באזור התעשיה**

ביום 8.8.2019 נמכר שטח משרדים של כ- 3,804 הכולל 73 מקומות חניה במחיר של 63 מיליון ₪.

בניכוי תרומת החניות מתקבל כ- 14.5 א' ₪ למ"ר.

- באותו פרויקט, על פי דיווח חברת "מבני תעשיה בעמ", עולה כדלקמן:

שטחי משרדים במגדל המערבי (A) מושכרים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 85.9 ₪ למ"ר.

שטחי משרדים במגדל המערבי (B) מושכרים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 87.2 ₪ למ"ר.

דמי הניהול נגבים על בסיס COST+15%.

- **בפרויקט מגדלי אקרו באזור התעשיה**

באוקטובר 2019 נרכש מחצית מיחידת משרדים בשטח כולל של 215 מ"ר + מרפסת + 5 חניות ובגמר מלא במחיר של 2.6 מ' ₪ + מע"מ. הנכס מושכר בדמ"ש של 32 אלף ₪ לחודש לטווח בינוני.

בפרויקט זה מושכר שטח משרדים של כ- 148 מ"ר + 3 חניות לטווח ארוך. דמי השכירות לחודש בגמר מלא הם 19,980 ₪+ מע"מ עם עלייה של 7.5% בחידוש השכירות. דמ"ש לחניה 750 ₪ לחניה לחודש. מתקבל כ- 135 ₪ למ"ר גמר מלא.

- **<u>השכרות של שטחי תעסוקה</u>**[30]

* חברת פלייטיקה שכרה 2,400 מ״ר בבניין רוגובין בהרצליה פיתוח, תמורת דמי שכירות של כ- 110 ₪ למ״ר.

  בנוסף שכרה החברה 1,400 מ״ר נוספים בבניין משרדים ברחוב החושלים 4, תמורת דמי שכירות של 85 ₪ למ״ר.

* פורסם כי חברת אנרגיה שוכרת בהרצליה הילס 9 קומות משרדים שמתפרסות על פני 13,000 מ״ר תמורת 80 ₪ למ״ר מעטפת. לתקופה של 10 שנים + 14 שנים אופציה.

* פורסם כי חברת DSP שוכרת בהרצליה הילס 2 קומות משרדים שמתפרסות על פני 4,500 מ״ר תמורת 80 ₪ למ״ר מעטפת.

* בבניין משרדים ברחוב הסדנאות 4 מושכר שטח משרדים 215 מ״ר ברוטו ברמת גמר מלא בדמי שכירות חודשיים של 25,000 ₪, משקף כ 115 ₪ למ״ר ברוטו/חודש.

* ב״מרכז עסקים דוריאנוב״ שברחוב גלגלי הפלדה 11, מושכרים שטחי משרדים בקומות עליונות דמי שכירות ממוצעים למ״ר כ- 75 ₪.

* סקר בנייני משרדים של נת״מ לחציון השני של 2019 מלמד כי מחיר למ״ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-92 ₪ למ״ר. להבנת החברה, דמי השכירות באזור זה הם מן הגבוהים מחוץ לתל-אביב.

* סקר בנייני משרדים של ״מאן נכסים״ מלמד כי מחיר למ״ר משרדים בהרצליה הינו כ-86 ₪ למ״ר.

10.3 <u>שטחי מסחר</u>

** בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 25,355 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשי של כ- 5.55 מיליון ₪.

מהווה דמ״ש ממוצע של כ- 220 ₪ למ״ר.

** ברח׳ אבא אבן פינת רח׳ משכית מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

שטח מסחר פינתי עם חזית לרחוב משכית בהיקף של כ-675 מ״ר מושכרים בדמ״ש ממוצעים של כ-137 ₪ למ״ר.

[30] פורסם זה מכבר ולכן אפרט כי הח"מ מכיר ומודע לנתוני עסקת השכירות ארוכת הטווח עם חברת מיקרוסופט במגרשים הצמודים מדרום, והם גולמו, בהתאמות המתחייבות, כחלק מנתוני השוק שהיוו בסיס לאומדן שווי השוק של הנכס הנישום.

שטחי מסחר עם חזית לרחוב אבא אבן בהיקף של כ-665 מ״ר מושכרים בדמ״ש ממוצעים של כ-83 ₪ למ״ר.

* במגדלי אקרשטיין שברחוב אבא אבן מושכרים שטחים מסחריים שונים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 145 ₪ למ״ר/חודש.

* ב״בית אמצור״ שברחוב הסדנאות 10, מושכרים מספר שטחי מסחר כדלקמן:

שטח מסחרי חזיתי המשמש למסעדה כ- 251 מ״ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 158 ₪/מ״ר.

שטח מסחרי כ- 840 מ״ר (אולם תצוגת רכבים) מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ״ר.

שטח מסחרי כ- 516 מ״ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ״ר.

שטח מסחרי חזיתי כ- 68 מ״ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 186 ₪ למ״ר.

** בבית אינטרגאמא ברחוב אבא אבן 16 בהרצליה פיתוח, מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:

שטח של כ- 92 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשי של 120 ₪ למ״ר.
שטח של כ- 345 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשי של 127 ₪ למ״ר.

דמי הניהול עומדים על כ- 14 ₪ למ״ר.

במהלך 2018-2019 הושכרו מקומות חניה כדלקמן (ע״פ שוכרים שונים):

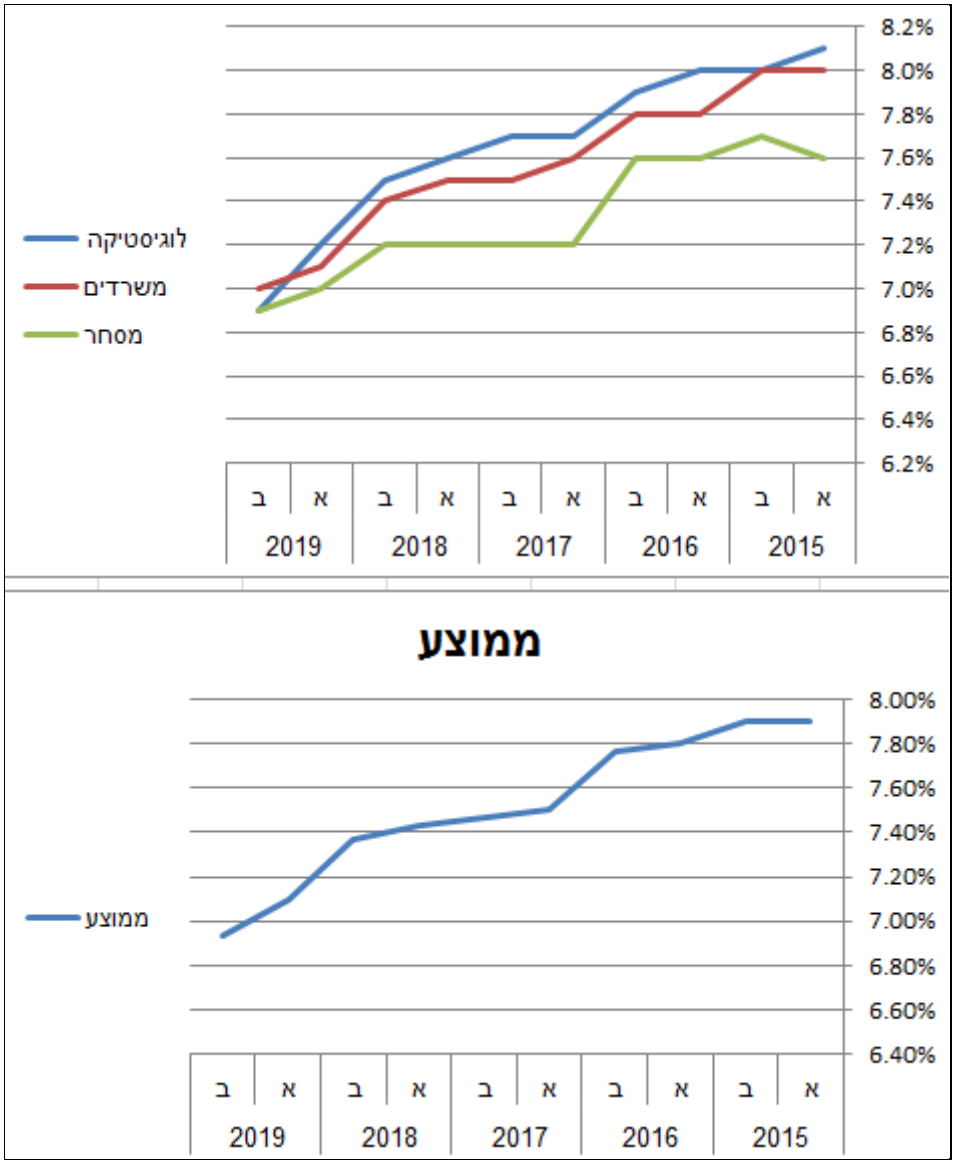
- 36 מקומות חניה הושכרו תמורת 715 ₪ + מע״מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכרו תמורת 650 ₪ + מע״מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכרו תמורת 650 ₪ + מע״מ לחניה.

** ע״פ סקר של חברת נת״מ לחציון השני של שנת 2019, עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמ״ש חודשי של כ- 656 ₪.

11. שיעורי תשואה:[31]

סקירת השמאי הממשלתי:

השתנות שיעורי תשואה- שמאי ממשלתי	2016		2017		2018		2019	
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב
לוגיסטיקה	8.0%	7.9%	7.7%	7.7%	7.6%	7.5%	7.2%	6.9%
משרדים	7.8%	7.8%	7.6%	7.5%	7.5%	7.4%	7.1%	7.0%
מסחר	7.6%	7.6%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.0%	6.9%



[31] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019 ו- 2017).

מסחר: תחילת 2016 ניתן לראות תנודות בשיעור התשואה עם יציבות בסדר גודל של 7.6%. ב2017 ניתן לראות ירידה ל7.2% עם יציבות על שיעור זה ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 6.9%

משרדים: ניתן לראות ב- 2016 יציבות סביב 8%. מגמת ירידה שמתחזקת ב2017 ומגיעה לרמות של 7.5% ללא שינוי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 7.0%

לוגיסטיקה: בתחילת 2016 ניתן לראות יציבות סביב ה8%. במחצית השנייה של 2016 ניתן לראות תחילת ירידה שמתחזקת במחצית הראשונה של 2017 סביב ה7.7% עם שינוי מזערי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 6.9%

ככלל, נכון למועד קובע של יוני, הנתונים למחצית הראשונה של השנה אינם מפורסמים, מטבע הדברים יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. כך שההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות.

כמו כן, מטבע הדברים, הנתונים אינם מגלמים את השפעת הקורונה (ככל שאכן התגבשה), היות והסקר הנ"ל נעשה בתקופה בה טרם הוכר נגיף הקורונה (covid-19) .

הנחת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי הינה כי הקורונה מהווה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו שכן סביר כי ימצא חיסון כנגד הנגיף בתוך שנה עד שנתיים.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 17.12.19, החברה רכשה שני נכסים מניבים כדלהלן:

  * נכס שמהווה זכויות בעלות ב-3 קומות משרדים (4,15,16) במגדל פלטינום בתל אביב, בשטח כולל של 2,605 מ"ר + 59 חניות, בסכום מדווח של 66 מיליון.

  * זכויות בעלות במרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות בסכום מדווח של 85 מיליון.

הנכסים מושכרים בתפוסה של 100% ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכה.

להערכת החברה הNOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים **<u>שיעור תשואה ממוצע של כ- 7%</u>**

- לפי דיווח קרן הריט החדשה מניבים, מיום 2.10.19, החברה רכשה זכויות חכירה במבנה משרדים, תעשיה ומסחר, הממוקם באזור התעשיה ברעננה, בשטח של כ- 3 דונם ושטח בנוי של כ- 4,500 מ״ר הכולל חניון עילי המכיל 40 חניות.

התמורה בעסקה 51 מיליון ₪ ו-94% מהשטחים בבניין מושכרים.

ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה כ- 3.6 מיליון ש״ח בשנה, משקף **שיעור תשואה של כ- 7.05%.**

- חב׳ אמות דיווחה ביום 19.9.19, כי השלימה את רכישת 100% הזכויות בקניון קרית אונו על ידי רכישת ה- 50% שלא היו בבעלותה בסכום של 545 מיליון ₪.

מדובר במרכז מסחרי מבוקש הכולל כ- 23 א׳ מ״ר + מגדלי משרדים בשטח של כ- 19 א׳ הבנויים מעל מרתף חניה המכיל 1,480 מקומות חניה.

שיעור התפוסה כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים.
להערכת החברה ה - NOI החזוי בתפוסה מלאה הוא כ- 68 מיליון ₪ והוא משקף **שיעור תשואה של 6.2%.**

- לפי דיווח חב׳ אמות, מיום 10.10.19, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשיה חבל מודיעין בשוהם הבנוי בשטח כולל של כ- 50,000 מ״ר ומשמש לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מ׳.

שטח הקרקע כ- 77 דונם וקיימות זכויות בניה נוספות בהיקף של כ- 41 א׳ מ״ר שטרם נוצלו. התמורה בעסקה כ- 445 מיליון ₪.

במקביל חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב׳ ס.ל.א לפיו דמי השכירות השנתיים כ- 22 מיליון לתקופה של 10 שנים ואופציות להארכה לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.

בנטרול זכויות הבנייה הנוספות לפי כ- 2.5 א׳ ₪ למ״ר (סה״כ שווי הזכויות הנוספות כ- 100 מיליון) מתקבל רכישה בשיעור תשואה של 22/345 = **כ- 6.4%.**

- לפי דיווח חב׳ מגה אור, מיום 24.6.19, החברה מכרה מרכז לוגיסטי שבבעלותה בשטח בנוי של כ- 59 א׳ מ״ר ברוטו תמורת כ- 470 מיליון ₪.

המחיר הסופי יקבע על ידי מכפיל 20 לדמ״ש בפועל (מכפיל 20= 5% שיעור תשואה).

הנכס כולל 4 מבנים, ממוקם בפארק הטכנולוגי של מודיעין ומושכר במלואו ע״י שוכרת עיקרית עם כ- 85% (חברת דואר ישראל) בחוזה ל-15 שנה, ושוכרת נוספת (חברה העוסקת בייצור שתלים לשיניים).

- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 23.1.19, החברה רכשה שני נכסים כדלקמן:

* נכס שמהווה זכויות בעלות ב-3 קומות משרדים (17,18,46) במגדל משה אביב שבמתחם הבורסה ברמת גן, בשטח כולל של 4,320 מ"ר ו- 36 מקומות חניה.

* נכס שמהווה זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044, ב- 2 קומות משרדים (19-20) במגדל פלטינום ברחוב הארבעה 21 בתל אביב, בשטח כולל של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה.

התמורה לרכישת הנכסים היא 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים בתפוסה חלקית של 68% למס' שוכרים בחוזי שכירות לטווח קצר ובינוני.

הNOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב יעמוד על כ- 6.3-6.5 מיליון ₪ המהווים **שיעור תשואה של כ- 7.4%-7.5%**

- בתאריך 5.12.18 התקשרה בהסכם ריט 1 למלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ "בית טרמינל 2" באזור התעשיה הצפוני של העיר לוד, חלק מחלקה 17 בגוש 3979, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד 228 מקומות חניה.

התמורה ברכישה עמדה על סך של 93 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שכירות שונות של עד 5 שנים עם אופציות הארכה לתקופות שונות, שיעור האכלוס כ- 97%, הNOI-ה השנתי שינבע לחברה מהנכס צפוי לפי פרסומיה לשקף **תשואה שנתית בשיעור של <u>כ- 7%.</u>**

12. תחשיב השומה:

אלוני ים- הרצליה פיתוח מערב											
										שטחי בנייה אפשריים עפ"י תב"ע	
מס' מגרש	שטח מגרש	עיקרי תעסוקה	עיקרי מסחר	סה"כ עיקרי	ש"ש על קרקעי	סה"כ על קרקעי	שטחי אחסנה במרתף	חניות וש"ש נוספים	ש"ש תת קרקעי	סה"כ ברוטו	חניות
2001	6,066	12,014	1,366	13,380	4,460	17,840	734	11,566	12,300	30,140	337
2002	5,371	11,604	1,316	12,920	4,307	17,227	314	15,511	15,825	33,052	325
2003	4,972	11,974	1,351	13,325	4,442	17,767	300	9,825	10,125	27,892	336
2004	2,839	11,990	590	12,580	4,193	16,773	357	9,143	9,500	26,273	317
סה"כ	19,248	47,582	4,623	52,205	17,402	69,607	1,705	46,045	47,750	117,357	1,315

חלופה א'- השוואה ישירה				
שלב א'- זכויות קיימות	**זכויות בניה**	**שווי למ"ר**	**סה"כ בש"ח**	
משרדים	64,236	5,500	353,296,350	
מסחר	5,316	12,000	63,797,400	
סה"כ	69,552		417,093,750	
הפחתה להארכת הסכם הפיתוח			5,000,000	(-)
שווי עודף לקרקע לתחנת דלק			12,000,000	
סה"כ לקרקע			424,093,750	
ע.נ.נ (מעבר למגולם בשווי למ"ר)		95%	402,889,063	
פוטנציאל בנייה בשלב ב'			**ללא מע"מ ₪**	
קרקע למסחר, תעסוקה, מגורים			549,889,376	
הפחתות שייתכן שידרשו לרשויות השונות לרבות בניית שטחי ציבור			451,461,895	
יתרה לקרקע בערך שוטף			98,427,481	
ערך נוכחי			77,120,507	
			ללא מע"מ ₪	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			480,009,570	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			51,234,000	
שווי הזכויות בחלופה זו			**531,243,570**	

חלופה ב'- שווי קרקע כנגזרת משווי הפרויקט:				
שלב א'- זכויות קיימות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**	**העמסה**
משרדים	64,236	14,000	899,299,800	35%
מסחר	5,316	25,000	132,911,250	15%
סה"כ על קרקעי	69,552		1,032,211,050	
תת קרקעי (חניה/אחסנה)			161,698,615	
סה"כ שווי כבנוי			1,193,909,665	
סה"כ עלויות הקמה-מעטפת	117,302		586,410,830	
עודף הכנסות על הוצאות			607,498,835	
רווח יזמי (15% להשקעה)		15%	155,727,348	
יתרה לקרקע			451,771,487	
הפחתה להארכת הסכם הפיתוח**			5,000,000	(-)
שווי עודף לקרקע לתחנת דלק (ר' ביאור)			12,000,000	
יתרה לקרקע בערך שוטף			458,771,487	
ערך נוכחי בש"ח ללא מע"מ			**406,090,819**	
פוטנציאל בנייה בשלב ב'			**ללא מע"מ ₪**	
שטח עילי ברוטו לשיווק (תעסוקה, מגורים, מסחר)			65,000	
שווי למ"ר מבונה נטו בממוצע			1,274	
תרומת הפוטנציאל בחלופה זו בע.נ.נ			82,834,599	
			ללא מע"מ ₪	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			488,925,418	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			51,234,000	
שווי הזכויות בחלופה זו			**540,159,418**	

סיכום שווי במשקולות:	**שווי בחלופה**	**מקדם שקלול**	**שווי משוקלל**
גישת ההשוואה הישירה בהתאמות	531,243,570	60%	318,746,142
גישת השווי השיורי לקרקע	540,159,418	40%	216,063,767
שווי משוקלל בש"ח ללא מע"מ			**534,809,909**

13. התייחסות והבהרות ביחס לשומות קודמות:

הוצגו בפנינו שומות שנערכו לנכס ע"י השמאי משה פרידמן האחרונה למועד קובע של 30.6.19 שאמד את שווי הנכס כולל השקעות וכולל תחנת דלק לסכום של כ- 480 מיליון ₪.

השווי בשומתנו עלה וזאת מהסיבות העיקריות הבאות:

- לאור חלוף הזמן, נתוני התכנון הכלל עירוניים לרבות נתוני התכנון הספציפיים שמקדמת החברה בנכס השתפרו, ועלתה הוודאות באשר לאופן ו/או מועד מימוש הזכויות הקיימות לרבות הזכויות העתידיות שצפויות.

לפי החברה, בשנה האחרונה הושקעו מאמצים רבים ונערכו מס' ישיבות עבודה עם רשויות התכנון לרבות רמ"י שבהן הצליחה החברה לקבל הסכמות לניוד וריכוז זכויות הבנייה הקיימות רק בשני המגרשים המערביים. כ"כ התקבלה תמיכת הרשויות בפרוגראמה התכנונית על בסיס מדיניות הוועדה, בכך תמקסם החברה את הפוטנציאל העתידי, תוך אפשרות לרכז את שטחי המגורים במגרש אחד.

- בשנת 2020, בסמוך לנכס, אושרו למתן תוקף מספר תכניות בניין עיר שהגדילו משמעותית את צפיפות הבנייה לדונם במגרשי תעשיה, וזאת לאור מדיניות רשויות התכנון לגידול משמעותי בנפח הבנייה באזור התעשייה המערבי בעיר.

אישור תכניות אלה מלמד כי **הפוטנציאל של תוספות הבנייה התיאורטי, הפך מוחשי יותר, וזמין יותר מזה שהיה בשומה הקודמת,** דבר שאפשר לצמצם מקדמי סיכון ולאושש את פרוגראמת הבנייה שמקודמת ע"י החברה.

- בצמוד לנכס מדרום חברת מיקרוסופט החלה לאכלס פרויקט רב ממדים תוך שהיא מגדילה את כמות השטחים שבכוונתה לשכור, ותוך שהיא ממשיכה ומשקיעה סכומי כסף גדולים בעלויות גמר בתוך המבנה.

נתון עדכני זה מביא לכך שלמעשה המגרשים שבנדון ממוקמים בתווך בין פרויקטים יוקרתיים של משרדים פעילים, דבר שישפיע לחיוב על שוכר/קונה פוטנציאלי של השטחים הבנויים במתוכננים בפרויקט.

- לאורך השנה האחרונה קודמה הפרצלציה של מתחם 2030 (שבו כלול הנכס הנישום) שכיום עומדת לפני רישום סופי של המגרשים כחלקות בטאבו. הדבר היווה אחד התנאים לייזום ופיתוח המתחם, לרבות אכלוס שטחים מעבר לשטחים שניתן להם היתר.

- עדכון ערכי קרקע לאור עסקאות שנעשו, ובחינה חוזרת של השווי בהתאם לגישת ההשוואה הישירה.

יצוין כי בניגוד לשומה קודמת, ולאור מתן ההיתר במתחם לרבות מוחשיות פרוגראמת הבנייה שבכוונת החברה לקדם, מתחייב היה לבחון את שווי הקרקע בגישה שמאית נוספת ובלתי תלויה, מעב לגישת ההשוואה.

זאת מאחר ואומדן שווי קרקע בגישה אחת בלבד יכול להעלות חשש כי התוצאה שהתקבלה אינה מדויקת שכן יש הבדלים שמאיים לפעמים מהותיים בין מגרש למגרש ונכס לנכס.

לאור זאת בשומתי בחנתי את שווי המגרשים כאמור גם בגישת ההשוואה וגם בגישת החילוץ.

בבסיס גישת החילוץ, עומד חשבון כלכלי שיעשה קונה פוטנציאלי שלפיו המחיר שיהיה מוכן לשלם עבור הקרקע במועד הקובע הוא פונקציה של שווי הפרויקט שסביר לממש כבנוי ומפותח, בניכוי רווח יזמי/מימון, ובניכוי עלויות הקמה ישירות ועקיפות, ולרבות דחייה עד ליכולת בנייה ופיתוח.

בגישה זו ניתן להביא לידי ביטוי את מאפייני הנכס והפרוגראמה המקודמת באופן פרטני, פוטנציאל שלא בהכרח משתקף תמיד בניתוח ע"י גישת ההשוואה הישירה ממגרשים אחרים, הבדלים בין מגרשים, בעלות לעומת רמ"י, מושע ועוד.

לאחר בדיקת השווי בטכניקת השווי השיורי (חילוץ) נקבע השווי שוק של הנכס ע"י משקולות שווי **עם עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.**

ניתן לראות בתחשיבים כי השווי השיורי לקרקע דומה לשווי הקרקע שמתקבל בגישת ההשוואה הישירה, ולכן מסקנתי כי שווי השוק של הנכס עלה ביחס לשומה קודמת, מקבלת משנה תוקף.

- <u>השפעת משבר הקורונה במועד הקובע-</u>

מאז השומה הקודמת - במרץ 2020 החל להיווצר משבר בריאותי גלובאלי שנובע מהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות בעולם.

לאור הנחיות משרדי הממשלה לרבות משרד הבריאות לסגר ובידוד, נראה כי התפתח גם משבר כלכלי נלווה, שאופיין בתנודות חריגות בשערי מניות בבורסות בעולם, סגירת עסקים, וצמצום פעילות כללית במשק.

ככלל, שווי נכסי מקרקעין נובע משיקולי "טווח ארוך" כאשר שינויי טווח קצר משפיעים באופן מוגבל על הערך הנוכחי נקי. הדבר נובע מכך שטכניקת חישוב השווי (היוון לצמיתות) מביאה בחשבון משקל יחסי נמוך לפרמטרים של "טווח קצר" וזאת ביחס לתזרים כולו.

בסמוך ולאחר מועד החתך, לאור עלייה בתחלואה, ממשלת ישראל מתחילה להטיל <u>פעם נוספת</u> מגבלות על חלק מהענפים במשק (בתי קולנוע, אולמי אירועים, חדרי כושר וכו') תוך כדי המשך סיוע ממשלתי לעסקים שנפגעו.

לאור התמשכות המגבלות הנ"ל ואי הוודאות המתארכת, מתחילות להצטבר אינדיקציות לכך <u>שבטווח הקצר</u> ייתכן ומחיר דמי השכירות יפחתו ו/או משך השיווק של נכסים מניבים יתארך.

יחד עם זאת, במועד הקובע, לא ניתן לומר בוודאות הנדרשת כי התקבעה מגמה שיש בה בכדי ללמד כי בשוק המקרקעין יפגע כוח קנייה לטווח ארוך, ו/או יצומצמו ביקושים לטווח ארוך, וכי נדרש כבר כעת להעלות באופן מהותי את רכיב הסיכון בשיעור ההיוון <u>לטווח ארוך.</u>

ולכן, גם במידה וסביר לצפות כי בטווח הקצר הסיכון הכללי בענף המשרדים/מסחר <u>**הבנויים**</u> ו/או הפנויים לשיווק גדל (נניח לטווח של שנה-שנה וחצי) עדיין "שיעור ההיוון הכולל" יושפע באופן מוגבל.

יצוין כי במקרה ספציפי זה, מדובר בקרקע ששוויה נובע מיזמות ופיתוח בטווח של מספר שנים כאשר ממילא כחלק מתחשיבי השווי שלהלן גולמו בהפחתה מקדמי סיכון ודחייה לרבות פריסת מכירות מובנית במחיר למ"ר וכו'.

זאת ועוד, להבדיל מפרויקטים בנויים שנמצאים בשלבי שיווק כעת, הנכס שבנדון צפוי להיות משווק רק בעוד 3-6 שנים כך שבשים לב להנחת העבודה הרווחת בשוק (משבר הקורונה הינו משבר "קצר טווח") השפעת המשבר על שווי קרקע מוגבלת אם בכלל[32].

בהיקשר זה יודגש כי מדובר באזור תעשיה מבוקש עם יתרונות יחסיים כאשר היצע הקרקע הזמינה מוגבל ונתון, כאשר לאורך השנים האחרונות הערכים רק הלכו וגדלו במקום.

לאור זאת סביר להניח כי בטווח הבינוני רמת הביקוש ביחס להיצע המשרדים במקום תישאר דומה לידוע כיום, כך שלא ייווצר עודף היצע מהותי שעלול להשפיע על הורדת מחירים.

לסיכום-
בשים לב למפורט לעיל, סביר לומר כי בנכס ספציפי זה נושא הקורונה (שלא היה בשומה קודמת) משפיע באופן מוגבל, ובכל מקרה מגולם בתחשיב השומה דרך המחיר למ"ר.

[32] ראה ניתוח של השמאי הממשלתי הראשי שאומנם פורסם לאחר מועד החתך אך מסקנותיו רלוונטיות בבחינת "קל וחומר" למועד הקובע.

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 535 מיליון** ₪ **(חמש מאות שלושים וחמישה מיליון** ₪**) לא כולל מע"מ**

מתוך שווי זה חלק השווי המיוחס לזכויות בקרקע לתחנת תדלוק וחנות נוחות הוא בגבולות של **12 מיליון** ₪ + **מע"מ**

<u>היטל השבחה ותשלומים לרמ"י</u> –

לפרויקט ניתן היתר בנייה כחוק וזאת על בסיס תב"ע בתוקף.

בעת חישוב זכויות הבניה העתידיות גולמו בתחשיב הפחתות לתשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2020

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	2
דוח הסכמה מראש להכללה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף	3
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	8-10
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים	14-26

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

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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 בפיסקה 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, 24 באוגוסט 2020

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

24 באוגוסט 2020

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

הנדון: <u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש נובמבר 2019:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	95,443	323,976	142,272
פיקדונות לזמן קצר	51,559	51,994	64,683
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	163,516	168,500	175,938
מכשירים פיננסיים נגזרים	1,593	864	-
מסים לקבל	8,196	8,484	9,564
לקוחות	526,701	*674,570	676,570
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים	48,083	*56,759	44,294
בעלי עניין	108	115	113
מלאי	184,521	131,793	132,344
	1,079,720	1,417,055	1,245,778
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	13,984	24,046	16,783
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	322,178	301,633	320,674
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	9,729	25,278	18,887
מכשירים פיננסים נגזרים	7,658	-	-
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	18,436	16,353	18,809
רכוש קבוע	707,674	706,437	673,327
השקעה בתחנת כוח	672,217	396,268	680,460
נכסי זכות שימוש	1,196,177	1,169,974	1,197,799
נדל"ן להשקעה	566,332	505,845	519,644
נכסים בלתי מוחשיים	187,642	178,777	179,764
מסים נדחים	28,468	6,643	11,053
	3,730,495	3,331,254	3,637,200
סך הנכסים	4,810,215	4,748,309	4,882,978

*סווג מחדש.

24 באוגוסט 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	ישראל יניב יו"ר דירקטוריון	עמית זאב מנכ"ל	יאיר תמיר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של			
הלוואות לזמן ארוך	499,935	328,302	388,469
חלויות שוטפות של איגרות חוב	141,485	158,420	146,839
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	108,883	110,281	108,966
פיקדונות מלקוחות	26,254	26,879	26,206
מכשירים פיננסיים נגזרים	-	2,317	1,124
ספקים ונותני שירותים	341,264	487,858	456,948
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	235,143	205,434	207,391
בעלי עניין	309	293	462
מסים לשלם	4,144	1,433	1,571
הפרשות	39,160	33,012	37,107
	1,396,577	1,354,229	1,375,083
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	265,140	338,885	328,834
הלוואות לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח	326,909	329,074	338,814
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	616,541	760,781	664,727
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	14,691	9,153	14,230
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	940,624	929,273	928,627
זכאים אחרים לזמן ארוך	11,491	11,991	11,987
מסים נדחים	116,675	55,318	111,763
	2,292,071	2,434,475	2,398,982
סך ההתחייבויות	3,688,648	3,788,704	3,774,065
הון			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות רגילות	26,638	26,638	26,638
קרנות הון ופרמיה	616,958	447,903	625,804
עודפים	467,356	431,007	445,786
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	(11,588)	(11,588)	(11,588)
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,203	65,645	22,273
סך ההון	1,121,567	959,605	1,108,913
סך ההתחייבויות וההון	4,810,215	4,748,309	4,882,978

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות	2,892,473	3,595,730	1,232,483	1,900,989	7,338,795
בניכוי - היטלים ממשלתיים	1,332,528	1,577,147	624,917	808,887	3,228,528
הכנסות, נטו	1,559,945	2,018,583	607,566	1,092,102	4,110,267
עלות ההכנסות	1,160,433	1,574,085	381,376	856,231	3,194,656
רווח גולמי	399,512	444,498	226,190	235,871	915,611
הוצאות מכירה ושיווק	334,494	352,826	164,930	179,368	720,883
הוצאות הנהלה וכלליות	24,811	25,574	10,867	13,085	50,066
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5,453	5,215	2,117	2,996	26,402
עליית ערך נדל"ן להשקעה	42,783	79,661	42,783	79,661	82,830
הכנסות אחרות	1,206	982	633	460	4,145
הוצאות אחרות	5,048	230	-	59	123
רווח מפעולות	84,601	151,726	95,926	126,476	257,916
הכנסות מימון	29,771	37,326	12,537	16,587	56,175
הוצאות מימון	92,893	62,842	40,001	33,274	127,487
הוצאות מימון, נטו	63,122	25,516	27,464	16,687	71,312
רווח לפני מיסים על הכנסה	21,479	126,210	68,462	109,789	186,604
מיסים על ההכנסה	1,774	28,670	15,726	24,915	38,587
רווח נקי	19,705	97,540	52,736	84,874	148,017
ייחוס הרווח הנקי:					
לבעלים של החברה	19,775	97,754	52,771	84,976	148,301
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	(70)	(214)	(35)	(102)	(284)
סך הכל	19,705	97,540	52,736	84,874	148,017
רווח נקי למניה בסיסי המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח)	1.25	6.16	3.32	5.35	9.34

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ₪				
רווח נקי	19,705	97,540	52,736	84,874	148,017
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש בגין שיערוך פרטי רכוש קבוע	-	-	-	-	183,638
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(3,318)
רווח (הפסד) משערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(7,051)	(2,280)	1,416	(3,996)	(7,201)
סך הכל	(7,051)	(2,280)	1,416	(3,996)	173,119
סך רווח כולל	12,654	95,260	54,152	80,878	321,136
ייחוס הרווח הכולל:					
לבעלים של החברה	12,724	95,474	54,187	80,980	321,420
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	(70)	(214)	(35)	(102)	(284)
סך הכל	12,654	95,260	54,152	80,878	321,136

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
				א ל פ י ₪			
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)	26,638	625,804	(11,588)	445,786	1,086,640	22,273	1,108,913
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):							
רווח לתקופה	-	-	-	19,775	19,775	(70)	19,705
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(7,051)	-	-	(7,051)	-	(7,051)
סה"כ רווח כולל	-	(7,051)	-	19,775	12,724	(70)	12,654
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(1,795)	-	1,795	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)	26,638	616,958	(11,588)	467,356	1,099,364	22,203	1,121,567
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)	26,638	450,999	(11,588)	395,580	861,629	61,363	922,992
השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 16	-	-	-	(3,143)	(3,143)	-	(3,143)
יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר השפעת התקן	26,638	450,999	(11,588)	392,437	858,486	61,363	919,849
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):							
רווח לתקופה	-	-	-	97,754	97,754	(214)	97,540
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(2,280)	-	-	(2,280)	-	(2,280)
סה"כ רווח כולל	-	(2,280)	-	97,754	95,474	(214)	95,260
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(816)	-	816	-	-	-
הנפקת שטר הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	4,496	4,496
דיבידנד ששולם	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)	26,638	447,903	(11,588)	431,007	893,960	65,645	959,605

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
				אלפי ₪			
יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)	26,638	616,440	(11,588)	413,687	1,045,177	22,238	1,067,415
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום							
30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):							
רווח לתקופה	-	-	-	52,771	52,771	(35)	52,736
רווח כולל אחר לתקופה	-	1,416	-	-	1,416	-	1,416
סה"כ רווח כולל	-	1,416	-	52,771	54,187	(35)	54,152
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(898)	-	898	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)	26,638	616,958	(11,588)	467,356	1,099,364	22,203	1,121,567
יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)	26,638	452,307	(11,588)	345,623	812,980	64,111	877,091
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום							
30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):							
רווח לתקופה	-	-	-	84,976	84,976	(102)	84,874
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(3,996)	-	-	(3,996)	-	(3,996)
סה"כ רווח כולל	-	(3,996)	-	84,976	80,980	(102)	80,878
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(408)	-	408	-	-	-
הנפקת שטר הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	1,636	1,636
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)	26,638	447,903	(11,588)	431,007	893,960	65,645	959,605

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון מניות רגילות
	א ל פ י ₪						
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)	26,638	450,999	(11,588)	395,580	861,629	61,363	922,992
השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 16	-	-	-	(3,143)	(3,143)	-	(3,143)
יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר השפעת התקן	26,638	450,999	(11,588)	392,437	858,486	61,363	919,849
תנועה במהלך 2019:							
רווח לתקופה	-		-	148,301	148,301	(284)	148,017
רווח כולל אחר לתקופה	-	176,437	-	(3,318)	173,119	-	173,119
סה"כ רווח כולל	-	176,437	-	144,983	321,420	(284)	321,136
הנפקת שטר הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	4,496	4,496
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(1,632)	-	1,632	-	-	-
רכישת חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(33,266)	(33,266)	(43,302)	(76,568)
דיבידנד ששולם	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	26,638	625,804	(11,588)	445,786	1,086,640	22,273	1,108,913

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א)	166,413	229,102	143,470	130,836	421,352
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(8,228)	(5,026)	(6,523)	(2,710)	(16,244)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	158,185	224,076	136,947	128,126	405,108
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(44,084)	(47,775)	(22,258)	(25,008)	(99,521)
רכישת נדל"ן להשקעה	(3,905)	(10,428)	(2,766)	(9,424)	(21,058)
השקעה בתחנת כוח	(2,813)	(56,917)	(1,853)	(14,028)	(99,059)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	1,084	463	500	200	1,459
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(3,095)	(14,756)	(2,001)	(13,201)	(18,468)
תשלום מראש בגין חכירה	(1,200)	(4,300)	(1,200)	-	(19,605)
תשלום על חשבון רכישת חברת בת	(3,000)	(4,000)	-	-	(4,000)
רכישת חברה שאוחדה לראשונה ראה נספח ג' ובאור 5ג	(33,770)	-	-	-	-
הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2,493	6,183	2,625	1,713	5,261
פיקדון לזמן קצר, נטו	13,124	(9,433)	7,305	(12,901)	(22,122)
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן	(3,068)	5,025	583	5,417	2,030
מתן הלוואות	(626)	(1,568)	(566)	(843)	(2,808)
פירעון הלוואות שניתנו	7,247	1,116	6,648	567	2,519
ריבית שהתקבלה	3,522	5,542	1,540	3,180	10,211
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(68,091)	(130,848)	(11,443)	(64,328)	(265,161)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
קבלת הלוואה למימון תחנת כוח	-	40,006	-	10,914	54,064
הנפקת שטר הון למיעוט	-	4,496	-	1,636	4,496
רכישת חלק המיעוט בתאגיד מוחזק	-	-	-	-	(76,568)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	-	40,000	-	20,000	100,000
פירעון התחייבויות חכירה	(58,752)	(52,525)	(28,063)	(26,718)	(107,688)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(75,570)	(68,944)	(41,565)	(40,547)	(133,318)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	-	386,714	-	297,273	386,614
פירעון איגרות חוב	(53,481)	(54,150)	(48,458)	(52,190)	(161,241)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	105,141	(47,840)	(441,835)	(37,368)	3,360
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	208	(39)	(1,396)	(806)	(167)
מימוש עסקאות אקדמה	-	-	-	-	(748)
דיבידנד ששולם	-	(60,000)	-	-	(60,000)
ריבית ששולמה	(30,994)	(22,847)	(12,822)	(11,996)	(48,842)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות חכירה	(23,475)	(23,036)	(11,745)	(11,571)	(46,550)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)	(136,923)	141,835	(585,884)	148,627	(86,588)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(46,829)	235,063	(460,380)	212,425	53,359
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	142,272	88,913	555,823	111,551	88,913
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	95,443	323,976	95,443	323,976	142,272

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

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח לפני מסים על ההכנסה	21,479	126,210	68,462	109,789	186,604
התאמות בגין:					
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	(5,453)	(5,215)	(2,117)	(2,996)	(26,402)
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	1,250	3,219	-	1,719	5,719
עליית ערך נכסים, נטו	-	-	-	-	(826)
פחת והפחתות	58,616	47,252	29,269	24,405	98,852
פחת בגין נכסי זכות שימוש	73,317	67,918	36,839	33,972	139,753
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	461	1,096	(145)	634	1,865
הפסד (רווח) הון בגין מימוש רכוש קבוע	(355)	72	(197)	(42)	(218)
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(42,783)	(79,661)	(42,783)	(79,661)	(82,830)
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסים נגזרים	(10,375)	1,635	15,272	1,646	1,939
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסים דרך רווח או הפסד	15,490	(18,756)	(8,470)	(8,153)	(23,199)
הוצאות ריבית נטו	50,947	40,341	23,028	20,387	85,181
הוצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה	305	(6,096)	(2,694)	(2,073)	(9,232)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(579)	(865)	334	(1,224)	(509)
הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	(583)	1,475	(126)	1,833	586
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	(59)	483	(22)	1,254	39
	161,678	179,108	116,650	101,490	377,322
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול (קיטון) בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות	48	1,181	27	1,344	508
קיטון (גידול) בלקוחות	150,528	(3,302)	78,878	(13,568)	(6,027)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:					
בעלי עניין ואחרים	(6,657)	(11,461)	410	1,041	(1,429)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(121,118)	45,789	(110,933)	25,776	25,251
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:					
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	33,229	15,836	94,725	10,428	24,327
קיטון (גידול) במלאי	(51,295)	1,951	(36,287)	4,325	1,400
	4,735	49,994	26,820	29,346	44,030
מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני תשלומי מסים	166,413	229,102	143,470	130,836	421,352

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

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
השקעה בקשר עם פרויקט להקמת תחנת כוח ועסקאות אקדמה	-	115	-	115	-
רכישת רכוש קבוע שטרם שולמה במזומן	-	10,372	-	10,372	-
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	71,045	27,112	50,910	27,112	95,417

נספח ג - רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה:

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני
	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	(9,780)
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	43,550
סה"כ	33,770

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

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 עצמאיות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון וצריכה אחרים, ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות, בשיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, בהפעלה של תחנת כוח פרטית וכן בקידום ופיתוח של נדל"ן אשר בבעלות החברה. בשנת 1991 החברה הוכרה כ"חברת נפט", ומאז מורשית 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 - חברה בבעלות ובשליטה מלאה 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.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והביאורים המצורפים להם ("הדוחות הכספיים השנתיים"). 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 מצייתים 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 מדיניותה 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 2019.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, למעט האמור בסעיף 2ד' להלן.

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

1. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" – הגדרת עסק (להלן: "התיקונים ל-IFRS 3")

התיקונים ל-IFRS 3 מבהירים את הגדרת עסק בכדי שעסקת רכישה תיחשב עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3.
התיקונים העיקריים הינם:

- הוספת מבחן חדש, מבחן הריכוזיות - בהתאם למבחן זה, כאשר באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס בודד אחד, או בקבוצה של נכסים דומים, לא מדובר ברכישת עסק ולפיכך העסקה לא תטופל כצירוף עסקים בהתאם להוראות IFRS 3. מבחן זה ניתן ליישם לפי בחירה עבור כל עסקת רכישה בנפרד. הקביעה בהתאם למבחן זה כי אין המדובר בעסק, אינה מצריכה המשך בחינה של יתר הנחיות התקן.
- כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן (אם מבחן הריכוזיות אינו מתקיים, או אם החברה בחרה שלא ליישם את המבחן), הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות. לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי.

ביאור 2 – עקרונות עריכת הדוחות הכספיים (המשך):

כמו כן, הגדרת תפוקות (שמהווה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה וצומצמה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשואה על השקעות או הטבות אחרות.

- שינוי במאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק לדוגמה באמצעות שילוב של הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים אצלם. כמו כן, בוטלה התייחסות לכך שבהיעדר ראיות סותרות, ניתן להניח כי מערכת מסוימת של נכסים ושל פעילויות שבה קיים מוניטין היא עסק, אולם, לא נדרש שלעסק יהיה מוניטין.

החברה ישמה לראשונה את התיקונים ל-IFRS 3 לגבי רכישות נכסים ועסקאות צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהן הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. לפיכך, ליישומם לראשונה של התיקונים ל-IFRS 3 לא הייתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

2. ויתור (concession) בדמי שכירות הקשור למגפת הקורונה (COVID-19) - תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן: "התיקונים ל-IFRS 16"):

התיקונים ל-IFRS 16 פורסמו ב-28 במאי 2020 במטרה לספק לחוכרים הקלה פרקטית לאור מגפת הקורונה (COVID-19) מטיפול בוויתורים כתיקוני חכירה.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-IFRS 16:

א. כהקלה מעשית, חוכר יכול לבחור ליישם את התיקון האמור כך שהויתור לא יטופל כשינוי חכירה אלא ייזקף לרווח או הפסד בעת קבלת הויתור כתוצאה מגריעת ההתחייבות החכירה המתייחסת.

ב. ההקלה המעשית חלה רק על ויתור בדמי שכירות המתרחש כתוצאה ישירה של מגפת הקורונה (COVID-19) ובהתקיים כל התנאים הבאים:

1. השינוי בתשלומי החכירה מביא לכך שהתשלום הכולל בגין השכירות לאחר השינוי זהה במהותו או נמוך, מסך תשלומי החכירה לפני השינוי;
2. כל הקטנה בתשלומי החכירה משפיעה רק על התשלומים שהיו חלים עד וליום 30 ביוני 2021 וכן
3. אין שינוי מהותי בתנאים אחרים של החכירה.

במהלך הרבעון השני הגיעה החברה להסכמות עם מרבית מבעלי מתחמי התדלוק מהם היא חוכרת את נכסיה, לגבי הנחות בדמי השכירות בשל הירידה בפעילות במתחמים כתוצאה ממגבלות שהוטלו על התנועה עם פרוץ מגפת הקורונה. החברה יישמה את ההקלה האמורה בדוחות הכספיים לרבעון השני של 2020.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. מדרג שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות במדרג השווי ההוגן 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 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות במדרג השווי ההוגן:

	30 ביוני 2020		
	(בלתי מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	163,516	-	163,516
חוזי אקדמה על שער חליפין שקל/דולר	-	8,002	8,002
חוזים עתידיים על נפט	1,249	-	1,249
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	1,900	7,829	9,729
סך הכל	166,665	15,831	182,496

	30 ביוני 2019		
	(בלתי מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	168,500	-	168,500
חוזי אקדמה על שער החליפין בקשר עם הקמת תחנת כוח	-	115	115
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	4,208	21,070	25,278
חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן	-	749	749
סך הכל	172,708	21,934	194,642
התחייבויות			
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	2,317	2,317
סך הכל	-	2,317	2,317

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. מדרג שווי הוגן (המשך):

	31 בדצמבר 2019 (מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	175,938	-	175,938
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	3,146	15,741	18,887
סך הכל	179,084	15,741	194,825
התחייבויות			
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	1,124	1,124
סך הכל	-	1,124	1,124

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 לשווים ההוגן.
להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 30 ביוני 2020 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווין ההוגן לאותו יום:

	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	
נכסים		
הלוואות לקבל לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	16,276	15,643
התחייבויות		
הלוואות לשלם לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	728,692	721,239
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	766,322	758,138
סך הכל התחייבויות	1,495,014	1,479,377

ביאור 4 - מידע מגזרי:

א. כללי:

1) מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות עיקריים:

א) מגזר מתחמי תדלוק ומסחר - הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הפועלות תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר אלונית" ו"סופר אלונית" (להלן: "אלונית") ורשת בתי קפה תחת המותג "SI". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות ע"י גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

ב) מגזר שיווק ישיר - הפעילות במגזר זה כוללת מכירה, שיווק והפצה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, כולל ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת המותג "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן-דס"ל) ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות.

ג) מגזר החשמל - הפעילות במגזר זה כוללת תפעול תחנת כוח פרטית בהספק של כ- 75 מגוואט הממוקמת בקריית גת ומכירת חשמל וזאת באמצעות אלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת (100%) (להלן: "תחנת הכח").

ד) מגזר חנויות עצמאיות - פעילות הכוללת הקמה ותפעול של חנויות עצמאיות לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים (שאינן נמצאות במתחמי התדלוק) הפועלות תחת המותגים "AM:PM", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב" ו-"סופר אלונית", וכן שותפות בחנות סופרמרקט תחת מותג "הדוכן" בגן שמואל.

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. יצויין כי, נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין "עסקות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, נתוני המגזרים נבחנים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כשהם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16). שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הוצאות/הכנסות אחרות, הוצאות הנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

כמו כן, לא הוצג מידע על נכסי והתחייבויות המגזרים כיוון שפריטים אלו אינם מנותחים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בפילוח המגזרי.

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

3) מידע בקשר למגזרים עסקיים:

א) 6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	סך הכל
			אלפי ש"ח		
הכנסות המגזר, נטו	886,300	351,470	69,510	335,315	1,642,595
רווחי המגזר	24,448	10,508	9,145	11,849	55,950
מידע נוסף - פחת והפחתות	36,178	9,622	11,344	8,129	65,273

התאמות:	
סך רווחי המגזרים	55,950
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו	15,538
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח	40,412
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	42,783
התאמה בגין רווחי "עסקות משותפות" ואחר	(15,436)
התאמות בגין תקן IFRS 16	11,389
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5,453
רווח מפעולות במאוחד	84,601
הוצאות מימון, נטו	63,122
רווח לפני מסים על הכנסה	21,479

ב) 6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	סך הכל
			אלפי ש"ח		
הכנסות המגזר, נטו	1,276,948	521,346	-	305,667	2,103,961
רווחי המגזר	58,330	19,767	-	9,827	87,924
מידע נוסף - פחת והפחתות	37,973	8,038	-	7,246	53,257

התאמות:	
סך רווחי המגזרים	87,924
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו	18,231
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח	69,693
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	79,661
התאמה בגין רווחי "עסקות משותפות" ואחר	(12,130)
התאמות בגין תקן IFRS 16	9,287
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5,215
רווח מפעולות במאוחד	151,726
הוצאות מימון, נטו	25,516
רווח לפני מסים על הכנסה	126,210

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים (המשך):

ג) 3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	סך הכל
			אלפי ש"ח		
הכנסות המגזר, נטו	341,610	100,143	32,480	172,824	647,057
רווחי המגזר	40,607	7,782	2,724	7,450	58,563
מידע נוסף - פחת והפחתות	17,443	5,370	5,587	3,901	32,301

התאמות:	
סך רווחי המגזרים	58,563
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו	7,051
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח	51,512
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	42,783
התאמה בגין רווחי "עסקות משותפות" ואחר	(4,513)
התאמות בגין תקן IFRS 16	4,027
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2,117
רווח מפעולות במאוחד	95,926
הוצאות מימון, נטו	27,464
רווח לפני מסים על הכנסה	68,462

ד) 3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות נוחות עצמאיות	סך הכל
			אלפי ש"ח		
הכנסות המגזר, נטו	694,431	277,356	-	164,473	1,136,260
רווחי המגזר	38,834	9,680	-	6,638	55,152
מידע נוסף - פחת והפחתות	19,169	4,081	-	3,577	26,827

התאמות:	
סך רווחי המגזרים	55,152
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו	9,193
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח	45,959
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	79,661
התאמה בגין רווחי "עסקות משותפות" ואחר	(6,632)
התאמות בגין תקן IFRS 16	4,492
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2,996
רווח מפעולות במאוחד	126,476
הוצאות מימון, נטו	16,687
רווח לפני מסים על הכנסה	109,789

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים (המשך):

ה) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
הכנסות המגזר, נטו	2,590,598	1,045,158	21,283	626,021	4,283,060
רווחי המגזר	127,643	32,077	5,755	24,372	189,847
מידע נוסף - פחת והפחתות	77,407	16,309	2,396	15,370	111,482
התאמות:					
סך רווחי המגזרים					189,847
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					36,074
רווח מפעולות של המגזרים בני דיווח					153,773
הכנסות משערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה					82,830
התאמות בגין רווחי "עסקאות משותפות" ואחר					(22,997)
התאמות בגין תקן IFRS 16					17,908
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו					26,402
רווח מפעולות במאוחד					257,916
הוצאות מימון, נטו					71,312
רווח לפני מסים על הכנסה					186,604

ג. הכנסות הקבוצה לפי סוגי הכנסה:

בטבלה הבאה מוצגות הכנסות הקבוצה לפי סוגי הכנסה.

א) 6 חודשים בתקופה שהסתיימה ב-30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
מכירות דלקים	697,417	327,838	69,510	-	1,094,765
מוצרי צריכה ואחרים	188,883	23,632	-	335,315	547,830
הכנסות המגזר, נטו	886,300	351,470	69,510	335,315	1,642,595

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך):

ג. הכנסות הקבוצה לפי סוגי הכנסה (המשך):

ב) 6 חודשים בתקופה שהסתיימה ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
מכירות דלקים	1,067,631	504,666	-	-	1,572,297
מוצרי צריכה ואחרים	209,317	16,680	-	305,667	531,664
הכנסות המגזר, נטו	1,276,948	521,346	-	305,667	2,103,961

ג) 3 חודשים בתקופה שהסתיימה ב-30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
מכירות דלקים	246,404	86,913	32,480	-	365,797
מוצרי צריכה ואחרים	95,206	13,230	-	172,824	281,260
הכנסות המגזר, נטו	341,610	100,143	32,480	172,824	647,057

ד) 3 חודשים בתקופה שהסתיימה ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
מכירות דלקים	578,925	268,218	-	-	847,143
מוצרי צריכה ואחרים	115,506	9,138	-	164,473	289,117
הכנסות המגזר, נטו	694,431	277,356	-	164,473	1,136,260

ה) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר חנויות עצמאיות	סך הכל מאוחד
			אלפי ש"ח		
מכירות דלקים	2,156,003	1,013,541	21,283	-	3,190,827
מוצרי צריכה ואחרים	434,595	31,617	-	626,021	1,092,233
הכנסות המגזר, נטו	2,590,598	1,045,158	21,283	626,021	4,283,060

ביאור 5 - אירועים בתקופת הדוח:

א. בתקופת הדוח, הוגשו כנגד החברה ו/או חברות בנות של החברה, חמש תובענות ייצוגיות שטרם אושרו, בסכום כולל של כ-26 מיליון ש"ח, ותובענה ייצוגית שטרם אושרה בסכום כולל של כ-10.8 מיליון ש"ח אשר הוגשה כנגד חברות בנות, יחד ולחוד, עם משיבות נוספות. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התממשותן של התובענות.

ב. רכישת זכויות באפריקה השקעות בקשר עם "המפעיל":
בהמשך לאמור בביאור 24א(8) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2020, הגישה אקסטרה תביעה כנגד הנאמן להשבת הפיקדון שהפקידה, טענה כי נגרמו לה נזקים כתוצאה מעיכוב שחרור הפיקדון, והגישה בקשה לפיצויים בגין התעשרות שלא כדין של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב כתוצאה מהשלמת ההסדר החלופי באפריקה השקעות ("תביעת אקסטרה"). בחודש באפריל 2020, הגיש הנאמן תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד אקסטרה, רבוע כחול והחברה, לחילוט כלל הפיקדונות בסך כולל של 100 מיליון ש"ח (מתוכם, סך של 10 מיליון ש"ח אשר הופקדו על ידי החברה), לרבות הפירות שנצברו וייצברו ביחס אליהם ("תביעת הנאמן לחילוט הפיקדונות").
לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2020, קבע בית המשפט כי יש לאחד את הדיון בתביעות ההדדיות שהגישו הצדדים (תביעת החברה, תביעת אקסטרה ותביעת הנאמן לחילוט הפיקדונות).
להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סביר יותר כי בית המשפט יקבל את תביעת החברה ויורה על השבת הפיקדון, מאשר כי יורה על חילוטו.

ג. בחודש ינואר 2020, השלימה דורגז החדשה בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה, את רכישת מלוא המניות של חברת אינטרנשיונל גרין גז ישראל בע"מ ("גרין גז"). תמורת העסקה שלמה דורגז החדשה סך כולל של כ-34 מיליון ש"ח. חברת גרין גז עוסקת בשיווק גפ"מ לכ-13 אלף לקוחות ביתיים פעילים ובנוסף בעלת התקשרויות בשלבי הבשלה שונים לאספקת גפ"מ ביחידות דיור חדשות לכ-50 אלפי לקוחות פוטנציאלים נוספים. במסגרת הסכם הרכישה נקבע מנגנון לפיו גרין גז התחייבה לשלם למוכר תעריף קבוע עבור השלמת תשתית הגז ביחידות האמורות.

ד. בחודש מרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ה', ו', ו-ז') של החברה, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 6 חודשים. נכון למועד פרסום הדוח, רכשה החברה אגרות חוב (סדרות ה', ו' ו-ז') בהיקף כולל של כ-2.7 מיליון ש"ח.

ה. בהמשך לאמור בביאור 20ו לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך חודשים מרץ ואפריל 2020 חתמו דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ודורגז החדשה בע"מ חברות בשליטה מלאה של החברה, על הסכם שומות לשנים 2013-2018. במסגרת הסכם זה נדרשו לשלם תוספת מס בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה וריבית. במקביל רשמה דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ הכנסות מסים נדחים בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח בגין יתרת הפיקדונות מלקוחות בספריה.
סך השפעת הסכם השומות על תוצאותיה הכספיות של החברה לתקופת הדוח, לרבות הכנסות מסים נדחים והוצאות מסים בגין שנים קודמות הסתכם להכנסת מס בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח.

ו. בחודש מאי 2020, החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות להעברת חלק מנכסי המקרקעין של החברה לרבוע נדל"ן (חברה בשליטת רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), בתמורה להקצאת מניות רבוע נדל"ן.
כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה ("הוועדה"), שמטרתה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בחודש יוני 2020, החלה הוועדה בעבודתה.

ז. בהמשך לאמור בביאור 26ו לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יוני 2020, הגישו דור פינאנסים ורבוע כחול כתב הגנה שכנגד וכתב תשובה. יועציה המשפטיים של החברה סבורים, כי בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את תוצאות ההליך, אך יחד עם זאת על סמך המידע שבידיהם סבורים יועציה המשפטיים של החברה שסיכויי התביעה שכנגד להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות.

ח. ליום 30 ליוני 2020 התקבלה עבודת הערכת שווי משמאי בלתי תלוי בגין מקרקעין לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק באזור התעשייה המערבי בהרצליה, המוחזק ע"י חברה בת. בהתאם לשומה, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווחי שערוך, לפני השפעת המס, בסך של כ-43 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 7 ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 5 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

ט. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, זקפה החברה לתוצאות פעילותה הפסד של כ-2.2 מיליון דולר בגין חוזים עתידיים על נפט לחודשים מאי- ספטמבר 2020, אותם רכשה במהלך חודשים מרץ- יוני 2020. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה חוזים עתידיים על חבית נפט מסוג ברנט לחודש נובמבר 2020, בהיקף של 600 חוזים. לאחר תאריך הדוח רשמה החברה רווחים בגין מימוש חוזים עתידיים על נפט בסך של כ-2.2 מיליון דולר.

י. השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה:

בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על המגפה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות הנגיף הינה אירוע חריג בקנה המידה שלו והינה דינמית ומתהווה. לאור התפשטות הנגיף בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי במהלך החודשים מרץ-אפריל 2020. החל מחודש מאי 2020, נוקטת הממשלה במדיניות של חזרה הדרגתית לשגרה ומבצעת פעולות לצורך "התנעה" מחודשת של המשק, זאת בשים לב לכמות הנדבקים החדשים בנגיף ברמה היומית. עם זאת, היקף הפעילות בענפים מסוימים במשק (בין היתר: תיירות, הסעדה, תרבות ובידור), נותר מצומצם. לאחר תקופת הדוח, בשל החשש מהתפרצות מחודשת של הנגיף, הטילה והסירה הממשלה לסירוגין מגבלות שונות על הפעילות במשק, בהתאם לרמת התחלואה וההדבקה בכל אחד מהענפים השונים. נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה הן:

1. <u>מכירות הדלקים</u> – המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות במסגרת ההתמודדות עם משבר הקורונה, הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. החל מאמצע חודש מרץ ובמהלך חודש אפריל 2020, גרמו מגבלות אלו לקיטון בשיעור של כ-50% בביקוש לדלקים (בנזין,סולר וגז) בתחנות התדלוק, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש מאי 2020, החלה הממשלה לנקוט במדיניות של הסרה הדרגתית של המגבלות וחזרה לשגרה. כתוצאה מכך, חלה התאוששות משמעותית בצריכת הדלקים, כך שהיקף מכירות הדלקים בתחנות התדלוק במהלך חודש יוני 2020, היה דומה להיקף המכירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום דוח זה נמשכת מגמת ההתאוששות ואף ניכרת מגמת גידול במכירות הדלקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

   לאור הירידות בהיקפי המכירות של מתחמי התדלוק והמסחר החל מהמחצית השנייה של חודש מרץ 2020 בחנה החברה את התקיימות הסממנים בהתאם להוראות סעיף 12 לתקן חשבונאות בינלאומי 36, ירידת ערך נכסים ("IAS 36") ומצאה כי הסממנים אינם מתקיימים.

2. <u>פעילות חנויות הנוחות ובתי הקפה במתחמי התדלוק והמסחר</u> – החל מאמצע חודש מרץ 2020 ועד תום חודש אפריל 2020, חל קיטון בשיעור של כ-30% בהכנסות חנויות הנוחות, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש מאי 2020, עם תחילת הסרת המגבלות, ניכרת מגמת התאוששות מהירה במכירות, באופן שנתוני המכירות בחודש יוני, אינם שונים מהותית מנתוני המכירות בחודש המקביל אשתקד. לאחר תקופת הדוח ניכרת מגמת צמיחה במכירות בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. כמו כן, במהלך חודש אפריל 2020, בתי הקפה ברשת "Si cafe" נסגרו, ונפתחו בצורה הדרגתית במהלך החודשים מאי-יוני 2020. לסגירת בתי הקפה ברשת כאמור, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

3. <u>פעילות החנויות העצמאיות</u> – המגבלות שהוטלו על ידי הממשלה, ובכלל כך שהייה של ציבור רחב בבית, סגירת מוסדות החינוך וסגירת מוקדי הפנאי והבילוי הביאו לגידול ניכר בשיעור של כ-19% במחזור המכירות של החנויות העצמאיות ("am:pm" ; "סופר אלונית") לרבות פעילות ה-E-commerce, החל מאמצע חודש מרץ 2020 ועד סוף אפריל 2020, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. החל מחודש מאי 2020, עם תחילת הסרת המגבלות, התמתנה מגמת העלייה החדה במכירות. לאחר תאריך הדוח ניכרת מגמה של צמיחה מתונה במכירות החנויות העצמאיות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

4. <u>בתחום שיווק הגפ"מ והגז הטבעי</u> – החל מאמצע חודש מרץ 2020 ובמהלך הרבעון השני של 2020, נרשמה האטה בצריכת הגפ"מ והגז הטבעי בתעשייה ובמסחר ומנגד עלייה בצריכת הגפ"מ במגזר

ביאור 5 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

הביתי. ההשפעה של מגמות אלו על כלל פעילות שיווק הגפ"מ והגז הטבעי אינן מהותיות. כמו כן, לאור המשבר חלה האטה בגבייה מלקוחות עסקיים בעיקר בתחום המלונאות והפנאי. החברה בוחנת באופן שוטף חובות אלו, וכללה הפרשה מתאימה לחובות מסופקים, בסכום שאינו מהותי לחברה.

5. בתחום החשמל – למשבר הקורונה אין בשלב זה השפעה על הפעילות.
6. מכירות דס"ל – מגבלות התעופה העולמיות בתקופת הדוח ולאחריה, הביאו לירידה משמעותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל, אשר הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. באשר להשפעת ירידת מחירי הנפט על שווי מלאי הדס"ל, ראו סעיף 7 להלן.
7. מחירי הנפט – הירידה בקצב צריכת הדלקים במחצית השנייה של חודש מרץ 2020, יצרה לחברה מלאי עודף בגין הפער שבין הזמנת הדלקים מבתי הזיקוק (טרם משבר הקורונה), אל מול הצריכה בפועל באותו חודש ("המלאי העודף"). ירידת מחירי הנפט בשילוב המלאי העודף, יצרו ירידת ערך משמעותית למלאי הדלקים. לחברה קיימת מחלוקת מול שני בתי הזיקוק לעניין הבעלות על המלאי העודף. עמדת החברה היא, בין היתר, כי מגיפת הקורונה והשלכותיה מהוות "כוח עליון" ולפיכך, המלאי העודף – אינו שייך לחברה ובהתאם, גם הפסדי המלאי כתוצאה מירידת מחירי הדלקים בגין המלאי העודף – אינם שייכים לה. עם זאת, מתוך שיקולי שמרנות, כללה החברה בדוחותיה הכספיים את מלוא ההפסד בגין ירידת ערך מלאי הדלקים (לרבות ההפסד בגין ירידת ערך המלאי העודף) במחצית הראשונה של שנת 2020 בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (מתוכם, כ-7 מיליון ש"ח הפסדי מלאי נרשמו טרם משבר הקורונה). בהקשר זה יצוין, כי לאור מחירי הדלקים הנמוכים בחודשים אפריל ומאי 2020, הגדילה החברה את היקף מלאי הדלקים אשר בבעלותה באופן ניכר, בהשוואה לרמות המלאים אותם מחזיקה החברה בשגרה. העלייה במחירי הנפט לאחר תאריך הדוח, הביאה לעליה בשווי מלאי הדלקים אשר תוכר בדוחות הכספיים בעת מימוש המלאי. לפרטים בדבר חוזים עתידיים לרכישת נפט בהם התקשרה החברה, ראו ביאור 5.ט לעיל.
8. סיכוני אשראי –החברה בוחנת באופן שוטף את החשיפות בגין אשראי לקוחות ומנהלת מעקב הדוק אחרי גביית החובות. יצוין, כי במחצית הראשונה של שנת 2020, כללה החברה הפרשה לחובות מסופקים בסכומים שאינם מהותיים ביחס לתוצאות הפעילות של החברה.
9. שוק ההון– עם התפשטות נגיף הקורונה, הגיבו שווקי המניות בארץ ובעולם במהלך חודש מרץ 2020, בירידות מחירים חדות ובתנודתיות רבה.

ירידות המחירים בשוק ההון במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, הביאו לירידה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בסך של כ-23 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, נרשמה התאוששות בשווקים, אשר הובילה לעלייה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשווי תיק ניירות הערך של החברה.

10. השפעה על שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – החברה בחנה בסיוע מעריכי שווי חיצוניים את השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן ומצאה כי לא חל שינוי משמעותי בשווי הנכסים כתוצאה מנגיף הקורונה.
11. הכנסות מדמי שכירות – החל מאמצע חודש מרץ 2020 ובמהלך חודש אפריל 2020, קיבלה החברה פניות משוכריה, בבקשה להפחית או לפרוס את דמי השכירות, לאור המגבלות שהוטלו עליהם כתוצאה מהתפשטות המשבר. במענה לפניות אלו, החליטה החברה להעניק הקלות בתשלום דמי שכירות לשוכרים ו/או פריסה של דמי השכירות. זאת באופן פרטני ובהתחשב ברמת הפגיעה בפעילות כל שוכר. היקף ההקלות שניתנו כאמור אינו מהותי לחברה.
12. הפחתה בתשלום דמי שכירות לצדדים שלישיים – החל מחודש מרץ 2020 ועד תום חודש מאי 2020, וכחלק מהצעדים להתמודדות עם משבר הקורונה, התאימה החברה את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים מהם היא שוכרת את מתחמי התדלוק, באופן מידתי ובהתאם להיקף הירידה היחסית בכמות הדלקים שנמכרו בפועל בכל תחנה ברמה פרטנית. לאחר תאריך הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם מרבית בעלי הנכסים לגבי ההפחתה הזמנית האמורה בדמי השכירות.

למועד פרסום הדוח, המשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. המשבר מתאפיין בחוסר ודאות כללית, בין היתר באשר למועד שבו ימצא פתרון מלא למגפת הקורונה, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכולל שלו על פעילותה ותוצאותיה של החברה, וזאת, בין היתר, נוכח אופיו "המתגלגל" של האירוע.

ביאור 5 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות על פעילותה, נקטה ונוקטת בצעדים הכוללים בין היתר:
(א) הגדלת הגמישות הפיננסית באמצעות נטילת אשראי לזמן ארוך, אשר הגדילה את היקף מסגרות האשראי הפנויות של החברה במערכת הבנקאית; (ב) בחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים; (ג) ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות; (ד) התאמת היקף ההוצאות השוטפות להיקף הפעילות הנוכחי; (ה) הקפדה על הנחיות משרד הבריאות והתאמת מתכונת העבודה ונהלי העבודה בחברה על מנת להקטין את סיכוני ההדבקה. כמו כן, החברה ערוכה לאפשרות של עבודה "מרחוק", באופן שאינו צפוי לפגוע בשגרת פעילותה של החברה.

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה
בחודש יולי 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019 ("דוח הצעת המדף"), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 ביולי 2020, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 69,973,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו'), הוצעו לציבור ב-69,973 יחידות של 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, הסתכמה בכ-71 מיליון ש"ח.

ב. בחודש יולי 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד החברה וארבע חברות דלק נוספות ("המשיבות"), בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"). בבקשה נטענו מספר טענות שעיקרן להלן:

1. נטען, כי המשיבות עושות שימוש במערכות להשבת אדי דלק המותקנות על-ידן בתחנות התדלוק ("מערכות מישוב האדים"), המחזירות את אדי הדלק הנפלטים ממיכל הדלק בעת תדלוק הרכב, למשאבת הדלק. כך, לטענת המבקש עושות המשיבות שימוש חוזר בדלק, בעוד לקוחותיהן משלמים על מלוא הדלק היוצא מן המשאבה. לטענת המבקש, בעשותן כן, מטעות המשיבות את לקוחותיהן, עושות שימוש בדלק שלא שייך להן ובכך גורמות ללקוחותיהן נזק כלכלי.
2. נטען, כי בשנים שקדמו להשלמת התקנת מערכות מישוב האדים, דליפת דלק מאקדחי התדלוק בתחנות התדלוק, גרמה לזיהום אוויר, לפגיעה באוטונומיה של הרצון החופשי ולפגיעה בשלמות גופם של לקוחותיהן, בכך שהמשיבות לא עדכנו את הציבור בסכנות הבריאותיות הכרוכות באדי הדלק המשתחררים מן המשאבות בעת התדלוק. בנוסף, נטען כי בשנים שלאחר השלמת התקנת מערכות מישוב האדים, לא עדכנו המשיבות את הציבור בכך שמערכות מישוב האדים אינן פותרות את הסכנות הבריאותיות האמורות במלואן.
3. נטען, כי בשל העובדה שבתום התדלוק, חלק מן הדלק נותר באקדח התדלוק או מטפטף לרצפה, הלקוחות אינם מקבלים בפועל את מלוא כמות הדלק עבורה שילמו, וכי השימוש בחלק מאקדחי התדלוק בהם נעשה שימוש בתחנות התדלוק, מסכן את הציבור ומנוגד להוראות תקנות אוויר נקי (מניעת זיהום אוויר וריח מתחנות דלק), התשע"ז-2017.

המבקש מבסס את עילות תביעתו, בין היתר, על הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, על הוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ועל הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979.
במסגרת הבקשה, העריך המבקש את הנזק מהחברה בסך של כ- 400 מיליון ש"ח.
החברה דוחה את הטענות המועלות בבקשה. בכוונת החברה להגיש תגובתה בעניין זה לבית המשפט. על אף שההליך מצוי בשלב מקדמי, להערכת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכוי שהבקשה תאושר, נמוך מ- 50%.

ג. דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 באוגוסט 2020, החליט על חלוקת דיבידנד במזומן מתוך יתרת רווחים שלא יועדה ליום 30 ביוני 2020, בסך 40 מיליון ש"ח.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
ליום 30 ביוני 2020

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**"), ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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 מחווים 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 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 24 באוגוסט 2020

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	21,376	235,202	27,722
פיקדונות לזמן קצר	17,913	18,549	18,480
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	145,534	148,629	156,585
מכשירים פיננסים נגזרים	1,593	749	-
לקוחות	319,796	480,883	477,164
חייבים ויתרות חובה:			
מסים לקבל	3,904	2,430	3,513
אחרים	23,233	28,425	23,317
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	55,546	84,793	43,940
מלאי	84,155	53,495	56,622
	673,050	1,053,155	807,343
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	13,918	18,264	16,708
מכשירים פיננסים נגזרים	7,658	-	-
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	12,377	12,677	12,034
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	291,921	292,095	293,887
נכסי זכות שימוש	858,314	884,607	878,178
נדל"ן להשקעה	37,587	32,169	36,945
מיסים נדחים	8,741	1,272	-
	1,230,516	1,241,084	1,237,752
השקעות בתאגידים מוחזקים	960,581	685,437	909,523
הלוואות לתאגידים מוחזקים	741,660	610,172	745,151
	1,702,241	1,295,609	1,654,674
	2,932,757	2,536,693	2,892,426
סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה	3,605,807	3,589,848	3,699,769

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים
24 באוגוסט 2020	ישראל יניב	עמית זאב	יאיר תמיר

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

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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	445,359	305,102	337,056
חלויות שוטפות של איגרות חוב	141,485	104,614	141,975
מכשירים פיננסיים נגזרים	-	2,317	1,124
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	84,473	86,918	86,036
ספקים ונותני שירותים	128,950	279,760	268,785
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	141,847	119,889	120,351
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	33,479	14,993	18,165
הפרשות	27,137	21,597	25,614
	1,002,730	935,190	999,106
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	188,056	286,468	237,084
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	616,541	760,781	664,727
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	1,472	1,259	1,268
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	688,653	697,943	697,879
מיסים נדחים	-	2,256	1,074
זכאים אחרים לזמן ארוך	8,991	11,991	11,991
	1,503,713	1,760,698	1,614,023
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה	2,506,443	2,695,888	2,613,129
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה	1,099,364	893,960	1,086,640
סך ההתחייבויות וההון	3,605,807	3,589,848	3,699,769

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

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות	2,047,817	2,941,032	864,325	1,557,320	6,002,572
בניכוי - היטלים ממשלתיים	1,332,528	1,577,147	624,917	808,887	3,228,528
הכנסות, נטו	715,289	1,363,885	239,408	748,433	2,774,044
עלות ההכנסות	593,540	1,202,797	155,577	663,562	2,443,757
רווח גולמי	121,749	161,088	83,831	84,871	330,287
הוצאות מכירה ושיווק	123,669	133,762	59,547	67,151	270,926
הוצאות הנהלה וכלליות	17,477	20,133	7,792	10,102	40,003
הכנסות אחרות	109	2	-	2	3,453
הוצאות אחרות	2	-	2	-	47
רווח (הפסד) מפעולות	(19,290)	7,195	16,490	7,620	22,764
הכנסות מימון	33,909	39,354	11,815	14,037	60,242
הוצאות מימון	62,769	40,147	25,249	17,355	81,086
הוצאות מימון, נטו	28,860	793	13,434	3,318	20,844
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(48,150)	6,402	3,056	4,302	1,920
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	(9,815)	1,574	1,031	910	1,454
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה	(38,335)	4,828	2,025	3,392	466
חלק ברווחי תאגידים מוחזקים	58,110	92,926	50,746	81,584	147,835
סך הכל רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	19,775	97,754	52,771	84,976	148,301

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

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	19,775	97,754	52,771	84,976	148,301
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה (לאחר השפעת המס) המיוחס לחברה:					
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(294)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים	(7,051)	(2,280)	1,416	(3,996)	173,413
סך הכל	(7,051)	(2,280)	1,416	(3,996)	173,119
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	12,724	95,474	54,187	80,980	321,420

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

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (א)	76,262	120,095	60,549	42,864	260,774
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(391)	(911)	(24)	(540)	(1,698)
דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים	-	469	-	469	7,469
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)	75,871	119,653	60,525	42,793	266,545
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע ועלויות שנזקפו לנכסים בלתי מוחשיים	(18,504)	(23,006)	(9,944)	(11,946)	(47,088)
רכישת נדל"ן להשקעה	(642)	(2,569)	(467)	(1,800)	(4,793)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	196	-	34	-	75
תשלום מראש בגין חכירה	(1,200)	(4,300)	(1,200)	-	(9,700)
פיקדון לזמן קצר, נטו	567	1,233	1,543	956	1,302
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(2,406)	5,530	741	5,615	1,128
מתן הלוואות	(626)	(1,500)	(566)	(810)	(2,740)
פירעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו	7,238	1,107	6,644	562	2,501
השקעה במניות חברת בת	(3,000)	(4,000)	-	-	(4,484)
ריבית שהתקבלה	2,028	2,509	804	1,205	5,588
רכישת חלק המיעוט בתאגיד מוחזק	-	-	-	-	(33,266)
הלוואות לתאגידים מוחזקים, נטו	9,327	(4,271)	9,910	(5,935)	(134,102)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(7,022)	(29,267)	7,499	(12,153)	(225,579)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
דיבידנד ששולם	-	(60,000)	-	-	(60,000)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(51,112)	(60,944)	(29,833)	(36,047)	(114,651)
פירעון התחייבויות חכירה	(46,706)	(41,266)	(21,946)	(20,681)	(83,892)
מימוש עסקאות אקדמה	-	-	-	-	(748)
הנפקת איגרות חוב	-	386,714	-	297,273	386,614
פירעון איגרות חוב	(48,642)	(45,974)	(46,041)	(45,974)	(104,545)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	110,800	(11,110)	(418,335)	(11,200)	26,090
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	158	(81)	(236)	-	(104)
ריבית ששולמה	(22,283)	(19,141)	(8,559)	(6,330)	(41,045)
ריבית בגין התחייבויות חכירה	(17,410)	(17,278)	(8,680)	(8,760)	(34,859)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)	(75,195)	130,920	(533,630)	168,281	(27,140)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(6,346)	221,306	(465,606)	198,921	13,826
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	27,722	13,896	486,982	36,281	13,896
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה	21,376	235,202	21,376	235,202	27,722

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

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

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על הכנסה	(48,150)	6,402	3,056	4,302	1,920
התאמות בגין:					
פחת והפחתות	19,999	21,998	9,603	10,943	44,862
פחת בגין נכסי זכות שימוש	56,795	52,636	28,614	26,809	108,304
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	204	342	36	157	(30)
רווח (הפסד) הון בגין רכוש קבוע	(108)	-	1	-	(28)
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(2,552)
רווח מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	-	-	(826)
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסים נגזרים	(10,375)	1,635	15,272	1,647	1,939
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד	13,457	(17,600)	(7,800)	(7,688)	(21,154)
הוצאות ריבית, נטו	37,660	33,910	16,439	13,885	70,323
ריבית שנצברה בגין שטר הון	(638)	(606)	(319)	(305)	(1,223)
הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(6,000)	(6,829)	(2,606)	(4,085)	(11,571)
הכנסות מימון בגין חכירה	185	(4,434)	(1,942)	(1,472)	(6,642)
הפרשי הצמדה והפחתת פרמיה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	(571)	1,475	(114)	1,830	573
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	(34)	(243)	(18)	(81)	(265)
	62,424	88,686	60,222	45,942	183,630
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
קיטון (גידול) בלקוחות	157,368	4,695	61,238	(21,188)	8,414
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:					
בעלי עניין ואחרים	(15,581)	(20,684)	(18,335)	(4,862)	25,515
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(139,835)	35,273	(65,413)	12,170	24,302
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:					
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	39,419	7,750	57,226	7,284	17,665
קיטון (גידול) במלאי	(27,533)	4,375	(34,389)	3,518	1,248
	13,838	31,409	327	(3,078)	77,144
מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	76,262	120,095	60,549	42,864	260,774

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

	6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	35,770	-	24,969	-	69,317

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

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

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' 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 של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2020 בכפוף למפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות, למעט האמור בביאור 2(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים בדבר יישום לראשונה של תקנים חדשים. כמו כן, הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בתחולת IFRS 16 ואשר מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת תמצית מידע הכספי נפרד ביניים זה. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ג. להשפעות נגיף הקורונה על הפעילות, ראה ביאור 5 י' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

ההנהלה, בפיקוח 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:

עמית זאב | מנכ"ל;

יאיר תמיר | משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;

אורי חמו | סמנכ"ל כלכלה ובקרה;

יפית כהן | חשבת;

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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 במרץ 2020 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרות מנהלים | הצהרת מנהל כללי

אני, עמית זאב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות 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.

24 באוגוסט 2020

תאריך

עמית זאב, 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 ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "**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 והמידע הכספי האחר 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 ולוועדת הביקורת 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני 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.

24 באוגוסט 2020	
תאריך	**יאיר תמיר, משנה למנכל וסמנכ"ל כספים**