דוח תקופתי
לשנת 2021



מבוא

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

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרק זה מובא לנוחות המשקיעים בלבד, וכי אין בו כדי לבוא במקום הדוח התקופתי לשנת 2021 ("**הדוח התקופתי**") על כל חלקיו, ו/או כדי לתאר באופן מלא את פעילות החברה ותוצאותיה, וכי לצורך כך יש לקרוא את הדוח התקופתי על כל חלקיו.

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 אשר נכלל 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 ועשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה.



כרטיס ביקור

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

שווי
1,785 (מיליוני ₪)
ליום 22.03.2022

הון עצמי
1,291 (מיליוני ₪)
ליום 31.12.2021

דירוג
A3
אופק יציב - מדרוג

מכירות נטו
4,866 (מיליוני ₪)
שנת 2021

EBITDA[1]
519 (מיליוני ₪)
שנת 2021

(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



217
תחנות תדלוק ציבוריות

פרישת
24 עמדות טעינה
מהירות לרכב חשמלי

שיווק
גפ"מ וגז טבעי
ללקוחות עסקיים ומוסדיים

למעלה מ- **150 אלף**
לקוחות גפ"מ

תחנת כח בהספק של **75 MW**
99% זמינות התחנה בתקופה

שיווק קמעונאי



55 סניפי am:pm
+ E-Com

153 חנויות נוחות
מהן **83** מיני סופר

29 אלוניות קיבוץ/מושב וסופרים

110 מסעדות ובתי קפה

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-**640 מיליון ₪**

שווי נדל"ן מניב
כ-**260 מיליון ₪**
(חלק החברה)

גיוון תחומי הפעילות של דור אלון מייצרת איזון ויציבות במקורות הרווח והתזרים



עיקרי תוצאות הרבעון

המכירות נטו הסתכמו לסך של כ-**4.9 מיליארד ש"ח** לעומת סך של כ-**3.1 מיליארד ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ-**1,083 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**900 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח מפעולות הסתכם לסך של כ-**303 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**184 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי הסתכם לסך של כ-**209 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**65 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

שנת 2021 -מגמות עיקריות

מתחמי תדלוק ומסחר

- צמיחה במכירות הדלקים בהשוואה לתקופות המקבילות ב-2020 וב-2019 ומעבר לנתוני מנהל הדלק.
- העלייה במחירי חבית הנפט הניבה לחברה רווחי מלאי בסך של כ-26 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסדי מלאי בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- צמיחה של כ-20% במכירות חנויות הנוחות (כולל מכירות זכיינים ושותפויות) בהובלת פורמט המיני סופר אלונית, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וגידול של כ-23% במכירות בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019.
- פרישת רשת ארצית להטענה אולטרה מהירה של רכבים חשמליים המונה נכון להיום 24 מטענים אולטרה מהירים ותוכנית להרחבת הרשת לצד בחינת שיתופי פעולה בתחום.

שיווק ישיר

- אספקה רציפה של מחצית מצריכת הדלקים והגפ"מ לרשות הפלסטינית החל מינואר 2021.
- יציבות במכירות הגפ"מ ללקוחות ביתיים לצד עליה במכירות הגז הטבעי ללקוחות עסקיים.
- התאוששות במכירות דלק סילוני עם הגידול בהיקף הטיסות.

קמעונאות מזון

- יציבות במכירות am:pm והסופרים בהשוואה לשנת 2020 בניגוד למגמת הירידה בשוק, על פי נתוני סטורנקסט בשוק הייחוס.
- חזרה להיקפי מכירות טרום תקופת הקורונה במסעדות קבוצת BBB.

חשמל

- יציבות בפעילות תחנת הכוח. זמינות התחנה ברבעון כ-99%.
- שחיקה ברווחיות לאור ירידת רכיב הייצור ב-2021, ועלייה בשווי תחנת הכוח על רקע עליית רכיב הייצור ב-2022.

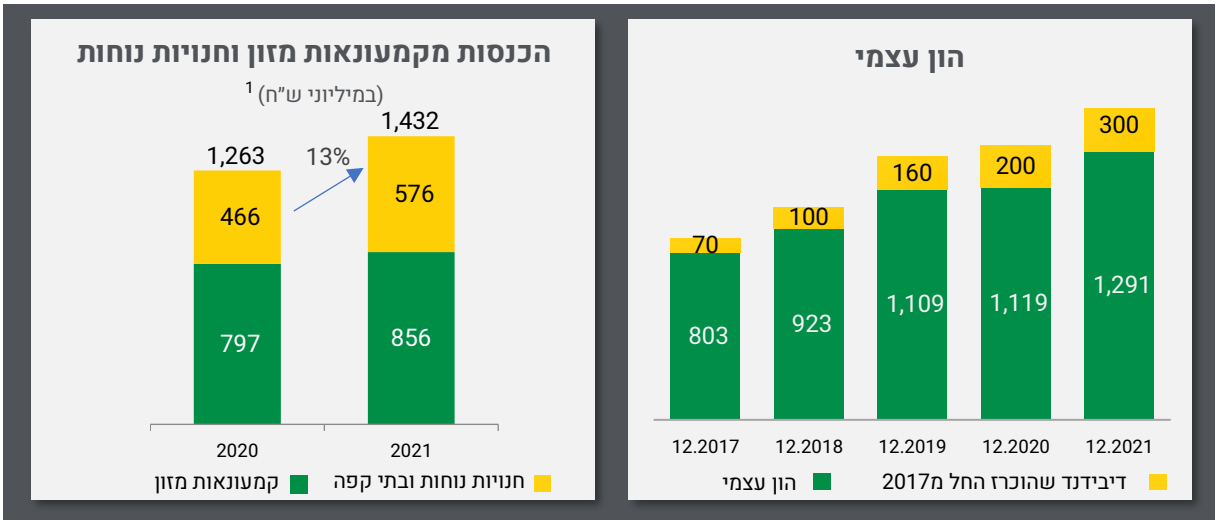
נדל"ן

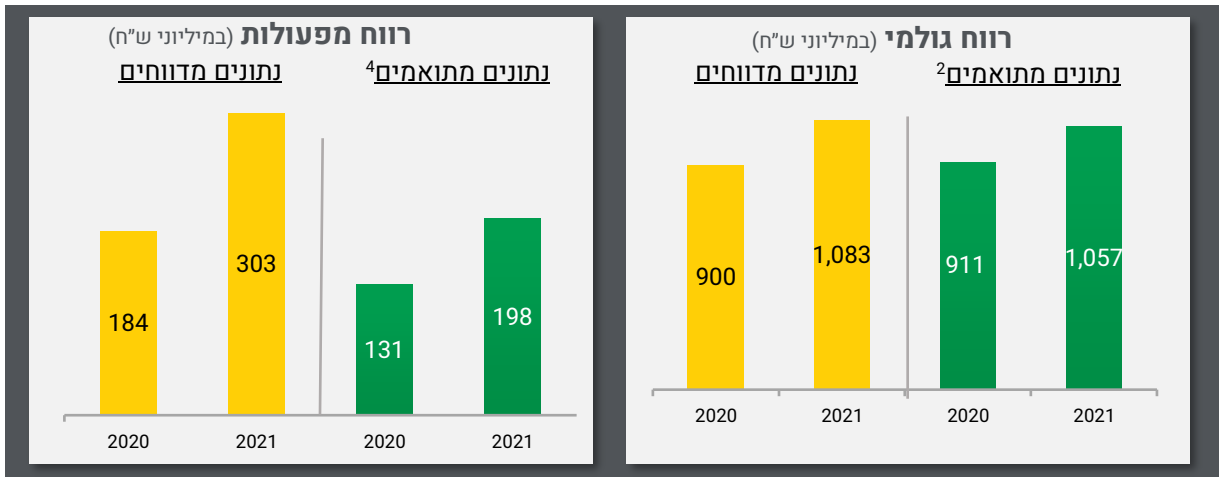
- עלייה בשווי הנדל"ן בפיתוח בסך של כ-53 מיליון ₪ ובשווי הנדל"ן המניב (חלק החברה בחברות בשליטה משותפת) בכ-23 מיליון ₪ (לפני מס).
- המשך פיתוח פרוייקטי הנדל"ן של החברה באלוני ים וכפר סבא לצד הגדלת שטחי המסחר במתחמי התדלוק.

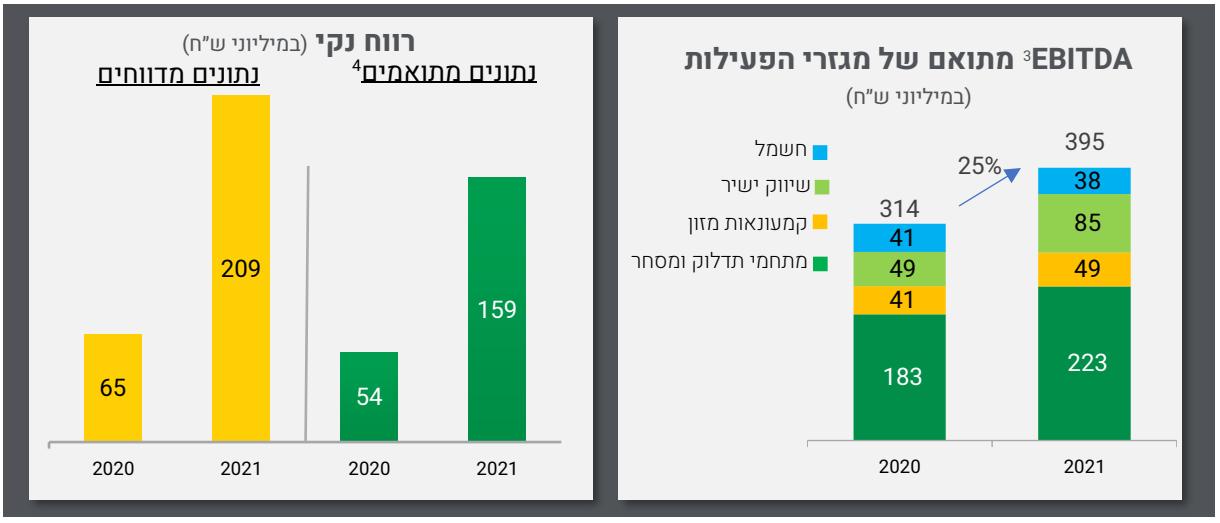
מימון

- מחזור חובות בהיקפים משמעותיים וחיסכון בעלויות המימון.

תמצית נתונים







(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים והחל מ-2021 כולל את מחזור המכירות של רשת BBB ללא זכיינים
(2) בנטרול רווחי מלאי
(3) בנטרול רווחי מלאי, השפעות IFRS 9 ברבעון הנוכחי ולפני הוצאות לא מיוחסות ועמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון
(4) בנטרול רווחי מלאי, הכנסות (הוצאות) אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ותקן IFRS 16 והכנסות מסים שנים קודמות

פרק א' | תיאור עסקי החברה ופעילותה

תוכן עניינים

סעיף	תיאור	עמוד
.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
1.2	השליטה בחברה	4
1.3	מבנה האחזקות של החברה	4
1.4	תחומי הפעילות של החברה	8
1.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	10
.2	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	14
.3	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	18
	תיאור תחומי הפעילות	
.4	תחום מתחמי התדלוק והמסחר	27
.5	תחום השיווק הישיר	61
.6	תחום החשמל	80
.7	תחום פעילות קמעונאות מזון	88
.8	פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות	99
	מידע הנוגע לחברה בכללותה	
.9	סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה	105
.10	הון אנושי	106
.11	חומרי גלם וספקים	109
.12	הון חוזר	112
.13	השקעות	114
.14	אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם	114
.15	מערך לוגיסטי	114
.16	מימון	115
.17	מיסוי	121
.18	הסכמים מהותיים	121
.19	הליכים משפטיים	122
.20	אסטרטגיה ויעדים	123
.21	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	125
.22	דיון בגורמי סיכון	126

פרק תיאור עסקי החברה[1]

להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2021. הנתונים המופיעים בדוח זה הינם נכונים ליום 31 בדצמבר 2021 אלא אם צוין אחרת.

בדוח זה משמעות המונח "**תקופת הדוח**" הינה התקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

<u>מונחים והגדרות</u>

למונחים המפורטים להלן תהיה בדוח זה המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"אלון"	אלון חברת הדלק לישראל בע"מ, שהייתה בעבר בעלת השליטה באלון רבוע כחול;
"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה;
"אקסטרה"	אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליטה ברבוע כחול. חברה בבעלות מלאה של מר מרדכי בן משה, בעל השליטה בחברה.
"בז"א"	בתי זיקוק אשדוד בע"מ;
"בז"ח"	בתי זיקוק חיפה;
"בז"ן"	בתי זיקוק לנפט בע"מ;
"גפ"מ"	גז פחמימני מעובה (באנגלית: Liquefied Petroleum Gas), המכונה בישראל גם גז בישול, המשמש בעיקר לצורכי הסקה תעשיה, בישול והנעת כל רכב;
"דור-אלון" או **"החברה"**	דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, לרבות חברות בנות שלה;
"דור אלון ניהול מתחמים"	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות בנות שלה;

[1] המידע המתואר בפרק זה הינו ברמת החברה והחברות הבנות שלה. בכל מקום בו רשום "החברה" הכוונה היא לחברה עצמה או לחברה יחד עם החברות הבנות שלה או לאחת מבין החברות הבנות שלה, והכל לפי העניין.

"דורגז"	דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות בנות שלה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדוח תקופתי זה (פרק ב');
"דוח תקופתי 2020"	הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסם ביום 21 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-039639);
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לדוח תקופתי זה (פרק ג');
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט- 1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968;
"מועד פרסום הדוח"	תאריך חתימת דוח זה, או מועד הסמוך למועד זה;
"מוצרי דלק" או **"תזקיקי נפט"** -	דלקים מסוגים שונים ושמנים המופקים מזיקוקו של נפט גולמי;
"רבוע כחול נדל"ן"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ, חברה בבעלות אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה).
"שליטה"	כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;
"תאריך הדוח"	31 בדצמבר 2021.

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. <u>כללי</u>

החברה הוקמה בשנת 1988, בשם דור אנרגיה (1988) בע"מ, לאחר החלטות שהתקבלו על-ידי משרד האנרגיה והתשתיות במסגרת רפורמה במשק הדלק בישראל, אשר אפשרה מתן רישיונות לחברות דלק חדשות. בשנת 1990 הפעילה החברה את תחנת התדלוק הראשונה שלה. בחודש ספטמבר 1999 נרכשה השליטה בחברה על-ידי אלון, אשר גם היא הוקמה והחלה בפעילותה בתחנות דלק, במסגרת הרפורמה במשק הדלק, הנזכרת לעיל. בסוף שנת 2004 ובתחילת שנת 2005, במסגרת ארגון מחדש של אלון, הועברה לחברה פעילות שיווק הדלקים בישראל של אלון.

בחודש מאי 2005 הנפיקה החברה לציבור, באמצעות תשקיף, מניות, איגרות חוב, איגרות חוב להמרה ואופציות. בנוסף, כלל התשקיף הצעת מכר של מניות החברה בידי אלון. בחודש יוני 2005 החלו ניירות הערך של החברה להיסחר בבורסה.

בחודש אוקטובר 2010 מכרה אלון את כל המניות שהחזיקה בחברה, באותה העת, לאלון רבוע כחול.

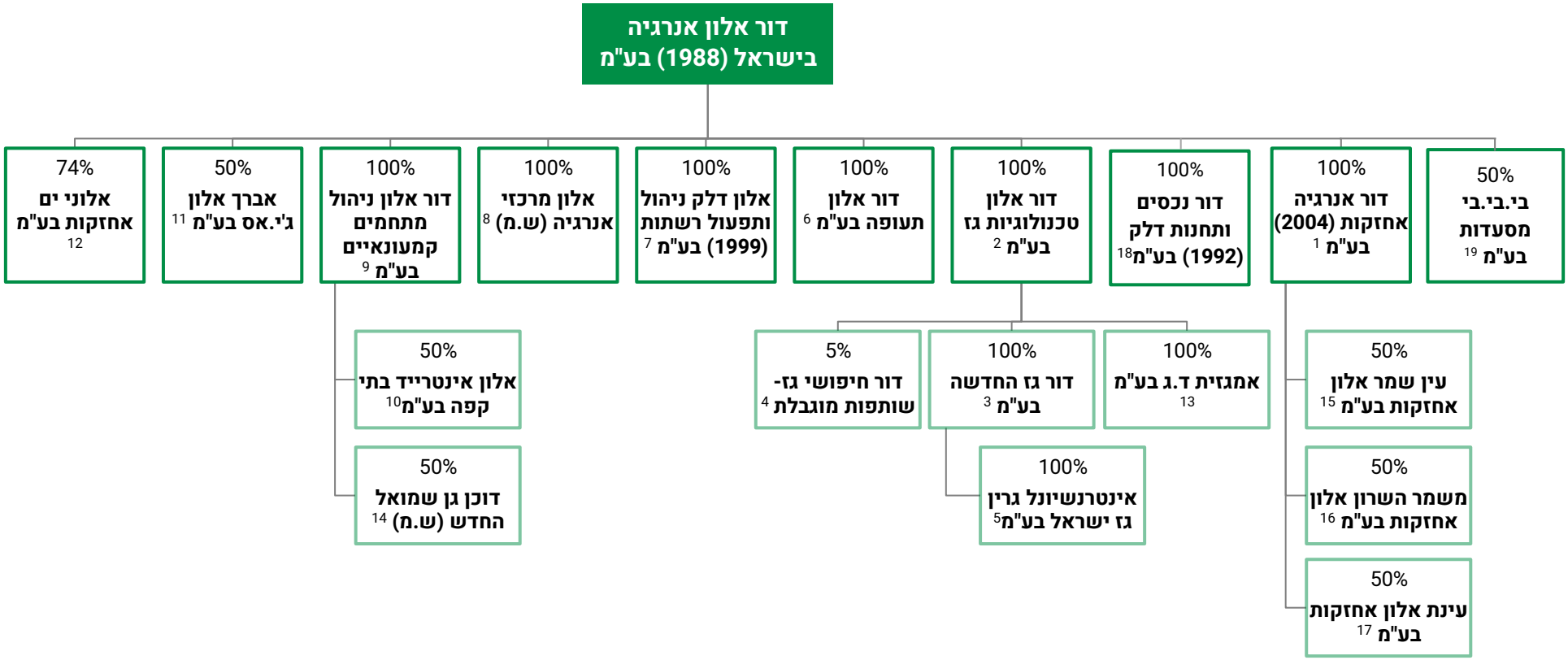
1.2. <u>השליטה בחברה</u>

בעלת השליטה הישירה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ-80.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ו-"תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, על-פי הוראות הסדר נושים שבוצע באלון רבוע כחול לפי סעיף 350 לחוק החברות, ביום 11 בספטמבר 2016 הועבר מלוא הון המניות המונפק והנפרע של אלון רבוע כחול לידי אקסטרה. יצוין, כי בנוסף, אקסטרה מחזיקה בכ-2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בהחזקה ישירה.

1.3. <u>מבנה האחזקות של החברה</u>

להלן (בעמוד הבא) תרשים של מבנה האחזקות של החברות במסגרתן מתבצעת מרבית פעילות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:



* החברה מחזיקה בתאגידים נוספים, אשר פעילותם אינה מהותית לפעילות החברה.

להלן פירוט אודות עיקר הפעילות של כל אחד מהתאגידים המוחזקים המופיעים בתרשים לעיל:

(1) **דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ** – מחזיקה באמצעות תאגידים שמרביתם בשליטה משותפת במספר מתחמי תדלוק ומסחר.

(2) **דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"מ וגז טבעי ללקוחות מוסדיים ותעשייתיים וכן בשיווק גפ"מ אוטומטיבי לשימוש כלי רכב.

(3) **דורגז החדשה בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"מ ללקוחות פרטיים (ביתיים) ובתי עסק.

(4) **דור חיפושי גז שותפות מוגבלת** – השותפות מחזיקה בזכויות בשיעור של כ-4% במאגר הגז הטבעי תמר, ובמאגר הגז דלית. לפרטים נוספים ראו סעיף 13 להלן.

(5) **אינטרנשיונל גרין גז ישראל בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"מ ללקוחות פרטיים (ביתיים).

(6) **דור אלון תעופה בע"מ** – עוסקת בשיווק דלק סילוני לחברות תעופה אזרחיות.

(7) **אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ** – מפעילה את ארבעת מתחמי התדלוק והמסחר בכביש חוצה ישראל, לתקופת הזיכיון של כביש חוצה ישראל, כמפורט בסעיף 4.5.1 להלן4.5.1.

(8) **אלון מרכזי אנרגיה (ש.מ.)** – מחזיקה בזכויות באלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת, העוסקת בתפעול של תחנת כוח הממוקמת בקרית גת ומכירת חשמל. למידע נוסף ראו סעיף 6.1 להלן.

(9) **דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ** – מפעילה את מרבית מתחמי התדלוק והמסחר ברשת דור אלון, וכן עוסקת בהקמה והפעלה של חנויות (שאינן מהוות חלק אינטגרלי מהפעלת מתחמי התדלוק) לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים: "am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", ו- "סופר אלונית" וכן שותפה בחנות סופרמרקט תחת מותג "הדוכן".

(10) **אלון אינטרייד בתי קפה בע"מ** – עוסקת בהפעלה של רשת בתי קפה תחת המותג "SI", בעצמה ו/או באמצעות זכיינים.

(11) **אברך אלון ג'י.אס. בע"מ** – עוסקת בשיווק דלקים ותפעול תחנות תדלוק פנימיות, הממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים.

(12) **אלוני ים אחזקות בע"מ** – בעלת זכויות במקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה ליעוד של תעסוקה ומסחר. למידע נוסף ראו סעיף 8.1.2 להלן.

(13) **אמגזית ד.ג. בע"מ** – עוסקת בייבוא, ייצור, פיתוח, שיווק, הפצה, ומכירה של מוצרי גז, קמפינג, בישול, תאורה וחימום, בעיקר תחת המותג "אמגזית". למידע נוסף ראו סעיף 5.1 להלן.

(14) **דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת** – מפעילה את חנות "הדוכן", חנות סופרמרקט בגודל של כ-2,400 מ"ר ברוטו, הממוקמת במרכז מסחרי בכניסה לקיבוץ גן שמואל.

(15) **עין שמר – אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 65, צומת פרדס חנה-כרכור.

(16) **משמר השרון – אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ-3,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 4, צומת העוגן.

(17) **עינת – אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ- 1,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 444, ליד קיבוץ עינת.

(18) **דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ** – חברה שבבעלותה מספר מתחמי תדלוק, המופעלים על-ידי דור אלון ניהול מתחמים.

(19) **בי.בי.בי מסעדות בע"מ** – חברה המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Moses" ו-"Burgerim".

1.4. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

לחברה ארבעה תחומי פעילות עיקריים המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה,[2] כמתואר להלן:

1.4.1. <u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u> – 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,[3] הפועלות תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר" ו"סופר אלונית", ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות,[4] וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

לתאריך הדוח, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ומוצרים אחרים ב-217 מתחמי תדלוק ומסחר. בנוסף, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ל-120 תחנות תדלוק פנימיות הממוקמות, בעיקר, בקיבוצים ובמושבים.

1.4.2. <u>תחום השיווק הישיר</u> – הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"),[5] ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז

---

[2] ראו לעניין זה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

[3] תחנות תדלוק עם או בלי חנויות נוחות בסמוך להן, יכונו בדוח זה להלן: "**מתחמי תדלוק ומסחר**".

[4] ההתייחסות ל- "**תחנות פנימיות**" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תדלוק ציבוריות.

[5] פעילות זו נכללת בתוצאות המגזר החל מיום 1 בינואר 2021, בעקבות חתימת ההסכם מול הרש"פ בחודש דצמבר 2020.

וקמפינג בעיקר תחת המותג "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן: "**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

1.4.3. <u>תחום החשמל</u> – הפעילות בתחום זה כוללת תפעול תחנת כוח פרטית בהספק של כ-75 מגוואט הממוקמת בקריית גת, ומכירת חשמל לצרכנים (להלן: "**תחנת הכוח**").

1.4.4. <u>תחום קמעונאות מזון</u> – הפעילות כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה (שאינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר), לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים "am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוכן".

תחום זה כולל החל מיום 1 בינואר 2021, את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("**בי.בי.בי**"), בעקבות השלמת רכישה של 50% ממניות בי.בי.בי, בחודש מרץ 2021. בי.בי.בי פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "Burgerim", "BBB" ו-"MOSES".

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לדור אלון 85 חנויות קמעונאיות מחוץ למתחמי התדלוק (55 חנויות "am:pm" וכן חנות מקוונת E-Commerce (אתר מכירות מקוון), ו-29 סופרים בפורמטים שונים), וכן 96 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

1.4.5. לחברה פעילות נוספת שאינה בתחומי הפעילות הנ"ל, הכוללת פיתוח נדל"ן שבבעלותה (ראו סעיף 8 להלן).

1.5. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

במהלך השנתיים שקדמו לפרסום הדוח, לא בוצעו השקעות מהותיות בהון החברה ובמניותיה, למעט כמפורט להלן:

1.5.1. רכישת מניות החברה על-ידי אלון רבוע כחול בשנים 2021-2020

	תאריך	כמות מניות	שער ממוצע (אגורות)	עסקה שנעשתה במהלך המסחר/מחוץ לבורסה	שיעור אחזקה מצטבר
			יתרת פתיחה:		**70.22%**
1.	08.02.2021	10,320	7,442.07	במהלך המסחר	70.28%
2.	11.02.2021	10,360	7,432.68	במהלך המסחר	70.35%
3.	14.02.2021	4,941	7,441.96	במהלך המסחר	70.38%
4.	15.02.2021	13,552	7,567.16	במהלך המסחר	70.46%
5.	22.03.2021	40,681	7,784.00	במהלך המסחר	70.72%
6.	25.03.2021	6,655	7,946.37	במהלך המסחר	70.76%
7.	30.03.2021	4,964	7,706.28	במהלך המסחר	70.79%
8.	31.03.2021	656	7,808.37	במהלך המסחר	70.80%
9.	08.04.2021	3,509	8,007.55	במהלך המסחר	70.82%
10.	27.05.2021	11,839	8,428.79	במהלך המסחר	70.90%
11.	16.06.2021	1,699	9,561.02	במהלך המסחר	70.91%
12.	16.06.2021	263,000	9,509.00	מחוץ לבורסה	72.57%
13.	17.06.2021	6,323	9,904.56	במהלך המסחר	72.61%
14.	17.06.2021	200,000	10,000.00	מחוץ לבורסה	73.87%
15.	26.08.2021	9,789	9,306.52	במהלך המסחר	73.93%
16.	26.08.2021	55,000	9,180.00	מחוץ לבורסה	74.28%
17.	30.12.2021	935,368	10,310.00	מחוץ לבורסה	80.19%

למועד פרסום הדוח, מחזיקה אלון רבוע כחול ב-12,691,498 מניות של החברה המהוות כ-80.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.5.2. רכישת מניות החברה על-ידי מר מוטי בן משה (באמצעות אקסטרה) בשנים 2020-2021

	תאריך	כמות מניות	שער ממוצע (אגורות)	עסקה שנעשתה במהלך המסחר/מחוץ לבורסה	שיעור אחזקה מצטבר
			יתרת פתיחה:		**0%**
.1	23.03.2020	3,266	5,128.29	במהלך המסחר	0.02%
.2	25.03.2020	4,214	6,549.36	במהלך המסחר	0.05%
.3	26.03.2020	18,419	6,864.49	במהלך המסחר	0.16%
.4	29.03.2020	7,066	6,788.02	במהלך המסחר	0.21%
.5	30.03.2020	14,271	7,007.17	במהלך המסחר	0.30%
.6	31.03.2020	16,588	7,234.04	במהלך המסחר	0.40%
.7	01.04.2020	12,680	6,855.30	במהלך המסחר	0.48%
.8	02.04.2020	4,198	7,392.67	במהלך המסחר	0.51%
.9	01.07.2020	21,214	6,200.50	במהלך המסחר	0.64%
.10	02.07.2020	8,568	6,723.82	במהלך המסחר	0.70%
.11	05.07.2020	57,238	6,798.20	במהלך המסחר	1.06%
.12	06.07.2020	11,159	7,072.76	במהלך המסחר	1.13%
.13	07.07.2020	15,672	6,871.45	במהלך המסחר	1.23%
.14	08.07.2020	36,459	6,816.50	במהלך המסחר	1.46%
.15	09.07.2020	23,955	6,709.21	במהלך המסחר	1.61%
.16	12.07.2020	7,197	6,787.92	במהלך המסחר	1.66%
.17	13.07.2020	4,858	6,912.55	במהלך המסחר	1.69%
.18	14.07.2020	14,496	7,023.53	במהלך המסחר	1.78%
.19	15.07.2020	5,700	7,098.81	במהלך המסחר	1.81%
.20	16.07.2020	9,616	7,104.50	במהלך המסחר	1.88%
.21	19.07.2020	10,456	7,054.13	במהלך המסחר	1.94%
.22	20.07.2020	13,407	7,058.31	במהלך המסחר	2.03%
.23	21.07.2020	8,852	7,191.39	במהלך המסחר	2.08%
.24	22.07.2020	13,758	7,233.62	במהלך המסחר	2.17%

למועד פרסום הדוח, מחזיקה אקסטרה במישרין ב-343,307 מניות של החברה המהוות כ-2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.5.3. רכישה ומכירת מניות החברה על-ידי פניקס אחזקות בע"מ בשנת 2021

ביום 17 ביוני 2021, חדלה הפניקס אחזקות בע"מ (והתאגידים הקשורים אליה במישרין ובעקיפין) להיות בעלת עניין בחברה בעקבות מכירת 200,019 מניות של החברה.

1.5.4. <u>רכישה ומכירת מניות החברה על-ידי מר עמית זאב, מנכ"ל החברה (היוצא) בשנת 2020</u>

א. ביום 1 ביולי 2020, רכש מר עמית זאב, מנכ"ל החברה היוצא, 1,663 מניות אשר היוו באותו מועד כ-0.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ב. ביום 28 בינואר 2021, רכש מר זאב 1,340 מניות היוו באותו מועד כ-0.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.5.5. <u>אישור תכנית רכישה ורכישת מניות על-ידי החברה</u>

ביום 7 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 חודשים, קרי, עד ליום 6 בינואר 2021.

למועד פרסום הדוח, רכשה החברה מכוח התכנית 51,154 מניות, בהיקף של כ-3.7 מיליון ש"ח ("**המניות הנרכשות**"). בהתאם להוראות סעיף 308 לחוק החברות, הפכו המניות הנרכשות למניות רדומות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה 668,210 מניות רדומות, המהוות כ-4.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.6. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

1.6.1. <u>יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך הדוח</u>

לתאריך הדוח, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה עמדה על סך של כ-577,056 אלפי ש"ח, הכוללת סך של כ-286,722 אלפי ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (נטו לאחר מס).

1.6.2. <u>מדיניות דיבידנדים</u>

נכון למועד פרסום הדוח, לא אומצה בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

1.6.3. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנדים</u>

לפרטים על אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים מכוח הוראות שטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.

1.6.4. <u>דיבידנדים במזומן</u>

א. החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במזומן לבעלי מניותיה (ללא צורך באישור בית משפט), במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח, כמפורט להלן:

תאריך הכרזה	מועד החלוקה	סכום החלוקה (באלפי ש"ח)
12.12.2021	27.12.2021	50,000
18.3.2021	6.4.2021	50,000
24.8.2020	8.9.2020	40,000

ב. כאמור בסעיף 1.5.5 לעיל, למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה ב-668,210 מניות שהינן מניות רדומות, כהגדרתן בחוק החברות.[6]

[6] על-פי סעיף 308(א) לחוק החברות, מניה שנרכשה על-ידי החברה ולא בוטלה לא תקנה זכויות כלשהן, כל עוד המניה הרדומה היא בבעלות החברה.

חלק שני: מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לגבי נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים. יצוין כי, נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי תחום הפעילות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

2.1. **להלן הנתונים הכספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה לכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו- 2021**[7]:

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)						
	תחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר[8]	תחום פעילות השיווק הישיר[9]	תחום פעילות החשמל	תחום פעילות קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	2,624,901	1,648,001	127,704	698,666	(233,465)	4,865,807
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[10]	542,616	103,614	30,439	213,275	-	889,944
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,921,468	1,477,280	81,954	461,423	-	3,942,125
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[11]	-	-	-	-	(269,593)	(269,593)
סך הכל עלויות נטו	2,464,084	1,580,894	112,393	674,698	(269,593)	4,562,476
רווח תפעולי	**160,817**	**67,107**	**15,311**	**23,968**	**36,128**	**303,331**
סך נכסים ליום 31.12.2021	**1,509,964**	**776,016**	**794,460**	**404,263**	**2,405,120**	**5,889,823**

7 כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן, ולפני יישום תקן IFRS 16.

8 ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 וסעיף 5.1.3 להלן.

9 נכון ליום 31 בדצמבר 2021 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דורגז בסך של 307,903 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 12,887 אלפי ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2021 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות ממכירת דס"ל בסך של 252,819 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 6,119 אלפי ש"ח.

10 יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית, בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין חנויות נוחות, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.

11 כולל בעיקר שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסוים, אך ההכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מיוחסות לתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)						
	תחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר[12]	תחום פעילות השיווק הישיר[13]	תחום פעילות החשמל	תחום פעילות קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	1,844,077	641,584	137,863	682,185	(183,124)	3,122,585
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[14]	487,323	81,370	30,740	195,656	-	795,089
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,253,772	535,493	88,944	462,633	-	2,340,842
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[15]	-	-	-	-	(197,327)	(197,327)
סך הכל עלויות נטו	1,741,095	616,863	119,684	658,289	(197,327)	2,938,604
רווח תפעולי	**102,982**	**24,721**	**18,179**	**23,896**	**14,203**	**183,981**
סך נכסים ליום 31.12.2020	**1,393,576**	**389,545**	**728,417**	**315,481**	**2,241,957**	**5,068,976**

[12] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

[13] נכון ליום 31 בדצמבר 2020 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דורגז בסך של 305,086 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 16,626 אלפי ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2020 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות ממכירת דס"ל בסך של 161,832 אלפי ש"ח והפסד תפעולי בסך של 308 אלפי ש"ח.

[14] יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין חנויות נוחות, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.

[15] כולל בעיקר שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסוים, אך ההכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מיוחסות לתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)						
	תחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר[16]	תחום פעילות השיווק הישיר[17]	תחום פעילות החשמל	תחום פעילות קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד[9]
סך הכנסות בניכוי היטלים						
הכנסות מחיצוניים	2,590,598	1,045,158	21,283	626,021	(172,793)	4,110,267
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[18]	504,413	79,011	3,629	181,932	-	768,985
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,958,542	934,070	11,899	419,717	-	3,324,228
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[19]	-	-	-	-	(240,862)	(240,682)
סך הכל עלויות נטו	2,462,955	1,013,081	15,528	601,649	(240,864)	3,852,351
רווח תפעולי	**127,643**	**32,077**	**5,755**	**24,372**	**68,069**	**257,916**
סך נכסים ליום 31.12.2019	**1,438,238**	**421,894**	**753,679**	**289,104**	**1,980,063**	**4,882,978**

[16] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

[17] נכון ליום 31 בדצמבר 2019 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דורגז בסך של 264,009 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 14,990 אלפי ש"ח.
כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 כולל תחום השיווק הישיר את נתוני שיווק הדס"ל, אשר הוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 כתחום פעילות נפרד.
נכון ליום 31 בדצמבר 2019 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות ממכירת דס"ל בסך של 480,590 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 3,698 אלפי ש"ח.

[18] יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין חנויות נוחות, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.

[19] כולל בעיקר שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסוים, אך ההכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מיוחסות לתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

2.2. **<u>פירוט ההתאמות שנערכו בנתונים שבטבלאות דלעיל ביחס לנתונים בדוחות הכספיים</u>**:

2.2.1. נתוני תחומי הפעילות הינם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16) והכללת נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" בהתאם לשיעור ההחזקה בהן (איחוד יחסי).

2.2.2. <u>הוצאות/ הכנסות לא מיוחסות</u> – הוצאות אלו כוללות בעיקר את הוצאות ההנהלה והכלליות של מטה החברה שלא ניתן לייחס לאחד המגזרים, הכנסות מנדל"ן להשקעה וכן נטרול ההתאמות בסעיף 2.2.1 לעיל.

2.2.3. התאמת נכסים למאוחד כוללת בעיקר נדל"ן להשקעה, נכסים לא מיוחסים (היינו, נכסים שלא ניתן לייחס למגזרים, כגון מזומנים והשקעות ברכוש משותף) ונטרול ההתאמות שבוצעו בסעיף 2.2.1 לעיל.

2.2.4. <u>התפתחויות שחלו בנתונים דלעיל</u> – למידע אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בישראל שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות בחברה כולה או בתחום פעילות שלה ויפורטו ההשלכות בגינם על החברה.

יצוין כי למעט כמפורט בסעיף 22 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את דרגת ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

3.1. **<u>התפשטות נגיף הקורונה</u>**

לפרטים בדבר השפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

3.2. **<u>כללי</u>**

3.2.1. פעילות החברה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים ובניהם, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, היקף הצריכה הפרטית לנפש ועוד.

3.2.2. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל, שנת 2021 התאפיינה בשיעורי צמיחה חיובית, במסגרתה גדל התוצר בכ-8.2%, עלייה בצריכה הפרטית בשיעור של 11.7%, ובעליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.8%.

3.2.3. הביקוש למוצרי דלק ואנרגיה מושפע מהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית, במסגרתה עולים שיעורי ההשקעה וההוצאה של הציבור, עשויה להביא לגידול בביקושים למוצרי דלק ומוצרי צריכה שאינם דלק. לעומת זאת, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקושים למוצרים אלה. להאטה כלכלית השפעה שלילית גם על שיעורי רווחיות ועל חשיפה לסיכוני אשראי לקוחות. יחד עם זאת, חלק ממוצרי הדלק נחשבים למוצרי בסיס, שהביקוש להם קשיח יחסית. על-פי פרסומי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה, שנת 2021 התאפיינה בעלייה בהיקף צריכת הדלקים במשק בהשוואה לשנת 2020, בשל ההסרה ההדרגתית של המגבלות שהוטלו על הפעילות במשק, בעקבות השפעות התפשטות נגיף הקורונה.

3.2.4. הביקוש למוצרי דלק מושפע גם מהתפתחויות טכנולוגיות ואחרות בענף הרכב, שינויים בהרגלי הנסיעה ורכישת כלי הרכב (למשל כלי רכב היברידיים וחשמליים), מעידוד ותמיכה ממשלתיים (למשל מעבר כלי רכב כבדים לשימוש בגט"ד) ואלטרנטיבות תחבורתיות (גידול בשימוש בתחבורה ציבורית). כלי הרכב החדשים העולים על כבישי הארץ מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת כלי הרכב הישנים הנגרטים מהכבישים. נתח השוק של הרכבים החדשים מסך הרכבים העולים על הכביש גדל משנה לשנה. כך לדוגמה, בהתאם לנתונים המופיעים באתר איגוד יבואני הרכב בישראל, נכון לשנת 2021 נמכרו כ-11,000 רכבים חשמליים בישראל, נתח שוק המהווה כ-3.7% מסך כל הרכבים שעלו על

הכבישי, וזאת לעומת נתח שוק של 0.6% נכון לשנת 2020. מנגד, קיימת מגמה של גידול במספר המוחלט של כלי רכב הנעים בכבישי הארץ.

3.2.5. להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל	לתקופה שהסתיימה ביום:		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)[20]	1,556	1,311	1,343
שיעור צמיחה בתוצר המקומי[20]	8.2%	(2.5%)	3.4%
תוצר לנפש (באלפי ש"ח)[20]	166	142	148
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)[20]	6.4%	(4.1%)	1.5%
שיעור האינפלציה	2.8%	(0.7%)	0.6%
ריבית בנק מרכזי (%)[21]	0.1%	0.1%	0.25%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה [22]	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה [21]	3.11 ש"ח לדולר	3.215 ש"ח לדולר	3.456 ש"ח לדולר

3.3. **<u>תנודתיות במחירי מוצרי דלק</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 נרשמה תנודתיות מהותית במחירי מוצרי הדלקים בארץ ובעולם, כאשר בשנת 2021 נרשמה עלייה במחירי מוצרי הדלקים. לתנודתיות כאמור השפעה ישירה על הרווח הגולמי, הרווח התפעולי, הוצאות המימון, היקף ההון החוזר וסיכוני האשראי של החברה. כחלק מאסטרטגיית הגנה על מחירי הדלקים, בוחנת החברה מעת לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים.

---

[20] מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

[21] מקור: אתר בנק ישראל.

[22] על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי).

באשר להשפעתה של התנודתיות במחירי מוצרי הדלק על תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

3.4. **<u>מרווח השיווק של בנזין 95 אוקטן</u>**

למועד הדוח, מחיר המכירה לצרכן של בנזין 95 אוקטן בתחנות תדלוק נמצא תחת פיקוח. לפרטים נוספים בדבר הפיקוח על מרווח השיווק, ראו סעיף 4.11.8(ב) להלן.

3.5. **<u>העלאת שיעורי הבלו</u>**

מרכיב הבלו בחלק ממחירי הדלקים הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על-ידי החברה ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך. בהעלאת שיעורי הבלו יש כדי להגדיל את החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

בשנים האחרונות, חלה עליה חדה ביבוא, ייצור ושיווק ממיסים ושמני סיכה ("**תחליפי דלק**"). תחליפי דלק משמשים בפועל בעיקר כתחליף לסולר לבעירה או למהילה עם סולר ובנזין, לרבות לשם שימוש בכלי רכב. תופעה זו גרמה לפגיעה בהכנסות המדינה, לפגיעה בכלי הרכב המונעים בתערובות אלו, לזיהום אויר ואף היוותה סכנה חמורה לבריאות ולבטיחות הציבור. לאור העובדה שביצוע מכירה של תחליפי דלק סולר הינה בניגוד לחוק, החברה לא פעלה בתחום זה.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, תחליפי הדלק שווקו לצרכנים במחיר נמוך באופן משמעותי ממחירי עלות הבנזין והסולר המשווקים על ידי החברה, בעיקר בשל היעדר תחולת מס בלו. לאחר תקופת הדוח, בתחילת שנת 2022 הטילה הממשלה מס בלו ומס קניה על תחליפי דלק בגובה 4 ש"ח לטון ו-3 ש"ח לליטר על שמני מנוע.

להערכת החברה, בעקבות השינוי האמור, יפחת השימוש בתחליפי דלק באופן משמעותי, ובעקבות כך, תחול עלייה בצריכת הדלקים התקניים.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר מעבר לקוחות לצריכת מוצרי דלק תקניים הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינו בשליטת החברה, ובכלל זה, שימוש בתחליפים זולים יותר.

3.6. **<u>מצב ביטחוני מדיני</u>**

המצב הביטחוני והמדיני בעולם משפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. המצב הביטחוני בישראל משפיע על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכבים הפרטיים בישראל, על הפעילות המסחרית והכלכלית שאינן מנותקות מהמצב הביטחוני, על היקף התיירות הנכנסת וכנגזרת מכך משפיע גם על צריכת הדלקים של הציבור בישראל רכישה בחנויות הנוחות ועוד. החמרה או מתיחות ביטחונית עלולות להביא לירידה בצריכת הדלקים של הציבור בישראל ופגיעה במכירות בחנויות הנוחות בתחנות הדלק.

ביום 12 בפברואר 2020, פרסם הנציב העליון של מועצת זכויות האדם באו"ם ("**מועצת האו"ם**" ו-"**הנציב העליון**", בהתאמה), רשימה של גופים עסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק ("**הרשימה**"), אשר כלולות בה, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. על-פי פניות שהועברו לאלון רבוע כחול קודם לפרסום הרשימה, מועצת האו"ם הטילה על הנציב העליון לגבש את הרשימה בשל התפיסה כי פעילות של גופים עסקיים ישראלים ובינלאומיים מעבר לקו הירוק ובקשר עם התיישבות הישראלית שם, פוגעת בזכויות אדם בהתאם להחלטות המועצה מחודש מרץ 2016. אלון רבוע כחול השיבה כי היא דוחה את סמכותו של הנציב העליון ודרשה את הוצאתה והוצאת החברה מהרשימה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מושפעת, מההכללה ברשימה כאמור.

3.7. **<u>שינויים בשערי מטבע, שיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן</u>**

לחברה הלוואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחלקן צמודות למדד. כתוצאה מכך היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית הבנקאית ומדד המחירים לצרכן.

כמו כן, חשופה החברה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל בגין רכישות דלקים וגז טבעי (בעיקר מבתי הזיקוק וספקי הגז הטבעי), בגין חלק ממלאי הדלקים, חלק מדמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (Forward) על שער החליפין של הדולר.

3.8. **<u>שינויים בהרגלי הצריכה בישראל – גז טבעי כתחליף למזוט ולסולר להסקה</u>**

הגז הטבעי הופך למקור אנרגיה משמעותי במשק הישראלי, ובשנים האחרונות הפך למקור אנרגיה כתחליף לשימוש במזוט, גפ"מ וסולר לתעשיה במקומות בהם הוקמה תשתית הולכה והפצה. כמו כן, במהלך השנים הקרובות צפוי הגז הטבעי להחליף את מרבית

השימוש במוצרים הקיימים, במקומות בהם תוקם תשתית הולכה וחלוקה, וכן אף להיכנס לתחום הגז הביתי במספר מוגבל של שכונות מגורים חדשות הצמודות לצנרת הגז הטבעי הקיימת. קצב פרישת מערכת ההולכה של הגז הטבעי וצמצום הפער בין העלויות הכרוכות בשימוש בגז הטבעי לבין העלויות הכרוכות בשימוש במוצרי דלקים, היוו, להערכת החברה, גורם שעיכב את המעבר לגז טבעי כמוצר חלופי. יחד עם זאת, בהתאם לפרסומים והצהרות ממשלתיות ניתן להעריך כי קצב פרישת מערכת החלוקה והתחברות הלקוחות אליה יגבר בשנים הקרובות, ובהתאם יגבר המעבר של הלקוחות לצריכת גז טבעי.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר מעבר לקוחות לצריכת גז טבעי הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינו בשליטת החברה, ובכלל זה, קצב התחברות לקוחות למערכות גז טבעי ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

לתיאור פעילות החברה בתחום הגז הטבעי והתקשרויותיה עם לקוחות לצורך אספקת גז טבעי, ראו גם סעיף 5.1.1 להלן. לפרטים נוספים על עידוד המעבר לשימוש בגז טבעי דחוס כתחליף סולר ובנזין בתעשיית הרכב, ראו סעיף 4.11.5 להלן.

3.9 <u>התפתחויות רגולטוריות בתחומי פעילות החברה</u>

משק הדלק, משק החשמל וענף קמעונאות המזון בישראל הינם ענפים עתירי רגולציה. לשינויים הרגולטורים, שחלים מעת לעת בענפים אלו, ישנה השפעה רבה על פעילותה של החברה. לתיאור הרגולציה החלה על החברה בתחומי פעילותה השונים, ראו סעיפים 4.11, 5.11, 6.10 ו-7.10 לדוח זה.

3.10 <u>איכות הסביבה</u>

העיסוק במוצרי דלק, אנרגיה ומוצרי מזון כפוף להסדרה ופיקוח נרחבים, בין היתר כאלו שמטרתם מניעת פגיעה באיכות הסביבה (בעיקר זיהום מים, אויר וקרקע) ושמירה על בטיחות הציבור. מוצרי דלק מוגדרים, בתנאים מסוימים, כחומרים מסוכנים, העלולים להיות מזהמים. לפיכך, הטיפול והעיסוק בהם כפופים להסדרה ולפיקוח. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת מגמת החמרה באכיפת הוראות החוק בתחום הדלק ובתחום המזון. לשינויים כאמור ישנן השלכות, בעיקר בנוגע להשקעות הדרושות לצורך הקמה ותחזוקה של תחנות תדלוק ולתפעול שוטף של חנויות הנוחות.

לפירוט בדבר סיכונים סביבתיים של החברה ודרכי ניהולם, וכן בדבר הרגולציה החלה על החברה בתחום זה, ראו סעיפים 4.10 ו-5.11 להלן.

3.11. **<u>תחרות</u>**

התחרות בתחומי הפעילות של החברה הינה חריפה, ואף התגברה בשנים האחרונות. לפרטים אודות התחרות בתחומי הפעילות השונים של החברה, ראו סעיפים 4.6, 5.6, 6.7 ו-7.5 לדוח זה.

3.12. **<u>סיכוני מידע וסייבר</u>**

לאחרונה, נרשמה עלייה דרמטית במספר ובאיכות תקיפות הסייבר, המבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור גופים אנרכיסטיים וארגוניי פשיעה בינלאומיים. איומי הסייבר נועדו להשגת רווחים, יתרונות כלכליים או רווחים תודעתיים, בין היתר ממניעים צבאיים או פוליטיים. כתוצאה מכך, מערכות המחשוב של החברה חשופות לסיכוני סייבר. בתרחיש של מתקפת סייבר על מערכות המחשוב של החברה, עלול להיגרם לחברה נזק כלכלי, פגיעה במוניטין, פגיעה בעסקי החברה וכדומה. החברה בוחנת ומעדכנת באופן שוטף את מדיניות ההגנה שלה מפני סיכונים אלו, ומטמיעה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשוב שלה, על מנת לצמצם ככל שניתן את הפגיעה האפשרית בחברה כתוצאה מהתממשות סיכונים אלו. יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה ממתקפות כאמור.

במהלך שנת 2020 גובשה אסטרטגיית "Cyber Security" של החברה והחברות הבנות שלה. מתוך אסטרטגיה זו, נגזרה תכנית עבודה מסודרת שבוצעה בשנת 2020 ובשנת 2021. במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2020, הוחלפו מספר מערכות ליבה מהותיות בתחום ה-"Cyber Security" על מנת לשפר בצורה מהותית את מוכנות החברה להתמודדות עם איומי הסייבר הרבים. כמו כן, במסגרת היערכות החברה להתמודדות עם השפעות התפשטות נגיף הקורונה, נוספה שכבת הגנה חדשה במערכות החברה, אשר נועדה לתת מענה לצורך לבצע עבודה "מרחוק". במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2021, נוספו מערכות הגנה מתקדמות נוספות בכלל הרבדים השונים (רשת התקשורת, שרתים, עמדות קצה וכדומה). בנוסף, החברה בוחנת בסיוע יועצים חיצוניים, רכישת פוליסת ביטוח ייעודית להגנה מאירועי סייבר.

במהלך שנת 2021 ביצעה החברה סקר סיכונים בתחום אבטחת המידע והסייבר בליווי גורמים מקצועיים חיצוניים. החברה מיישמת את המלצות הגורמים המקצועיים ובכלל כך מבוצעות פעולות בקרה לשיפור אבטחת המידע בארגון, מתקיימות הדרכות פנימיות לעובדים בדבר איומי אבטחת מידע וסייבר, וכן מפעילה תוכנת לומדה אינטראקטיבית לאיומי אבטחת מידע.

3.13. **<u>משק החשמל בישראל</u>**

ראו סעיף 6.1 להלן.

3.14. **<u>הכללת החברה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים</u>**

ביום 2 במרץ 2021, פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "**הוועדה**") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("**חוק הריכוזיות**"). לרשימה המעודכנת שפורסמה כאמור נוספה קבוצת מרדכי בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, אשר נכנסה לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים.[23]

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("**המאסדר**") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות), לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "**חברת שכבה**" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככלל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שניה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה,

[23] ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-018127) ומיום 3 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-025506), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

החברה נחשבת לחברת שכבה שניה לעניין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות, אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, על פי חוק הריכוזיות קבועות מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים.

כמו כן, חוק הריכוזיות קובע כי שר האוצר או מי שהסמיך לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסמיך לעניין זה, יקבעו הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים במצטבר, בהתחשב, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית, לפי העניין, כשלעניין זה נקבע כי "קבוצה עסקית" – הינה בעל שליטה והחברות בשליטתו. יצוין, כי על אף שחוק הריכוזיות קובע כי הוראות לעניין מגבלות אשראי ייקבעו עד ליום 11 בדצמבר 2015, למיטב ידיעת החברה טרם נקבעו הוראות כאמור.

3.15. **<u>עליה בשכר המינימום</u>**

בחודש פברואר 2022, אישרה הממשלה הצעת חוק להעלאת שכר המינימום ל-6,000 ש"ח בחמש פעימות, החל מחודש אפריל 2022 ועד דצמבר 2025. הצעת החוק מצויה כיום על שולחן הכנסת והפיכתה לחוק מחייב דורשת השלמת הליכי חקיקה. אין באפשרות החברה להעריך האם הצעת החוק תתקבל ומה יהיו ההסדרים שייקבעו בה. להערכת החברה, ככל והצעת החוק תתקבל ללא שינוי, היא תביא לגידול שאינו מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2022.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת העלייה בשכר המינימום כאמור, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד זה, והמידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויי חקיקה, שינוי בתכניות החברה, שינויים במצב שוק העבודה, בין היתר בעקבות משבר הקורונה, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 2222 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

בחלק זה מובא תיאור מהלך העסקים של החברה, אשר יתואר בנפרד לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה, כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

למידע אודות קידום סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 9 להלן. לפעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות המתוארים, ראו סעיף 8 להלן. למידע אודות השלכות התפשטות נגיף הקורונה על תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

4. תחום מתחמי התדלוק והמסחר

4.1. **<u>מידע כללי על תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח והקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן,[24] הפועלות תחת המותגים "אלונית", "סופר אלונית" ו-"מיני סופר אלונית" ("**אלונית**") ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות,[25] וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

4.1.1. <u>מבנה תחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים החלים בו</u>

בתחום מתחמי התדלוק והמסחר חלו בשנים האחרונות השינויים שלהלן:

א. התגברות התחרות בשיווק המוצרים למשתמשים הסופיים. התחרות כאמור מתבטאת בתחרות מחירים, בגיוון המוצרים והשירותים המוצעים ללקוח, ובתנאי האשראי המוענקים ללקוחות הדלק.

ב. גידול בהשקעות הנחוצות להקמת תחנות תדלוק, הן בשל עליית הסטנדרטים המקובלים בבניית תחנות תדלוק והן בשל הצורך לעמוד בדרישות תכנוניות, תקניות ודרישות מחמירות בנוגע לאיכות הסביבה ובטיחות.

---

[24] כאמור בהערת שוליים 3 לעיל, תחנות תדלוק עם או בלי חנויות נוחות בסמוך להן יכונו בדוח זה להלן: "**מתחמי תדלוק ומסחר**".

[25] כאמור בהערת שוליים 4 לעיל, ההתייחסות ל-"**תחנות פנימיות**" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תדלוק ציבוריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.9 להלן.

ג. לפרטים בעניין הטלת מס בלו ומס קניה על ממיסים ושמני סיכה ראו סעיף 3.5 לעיל.

ד. שימוש באמצעים טכנולוגים כדוגמת אפליקציות ואתרים מקוונים, להגדלת הצעת הערך ללקוח, ייעול תהליכי הרכישה והמכירה ויצירת זיקה גבוהה יותר מול הלקוח.

ה. שינויים טכנולוגים בתחום הנעת רכבים – ראו סעיף 4.1.5 להלן.

4.1.2. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>

תחום הפעילות של מתחמי התדלוק והמסחר נתון להתערבות אינטנסיבית מצד המחוקק ומחוקק המשנה, וכן מצד רגולטורים המפקחים על תחום הפעילות האמור. לתיאור של החקיקה, התקינה והרגולציה בתחום פעילות זה, לרבות שינויים והתפתחויות בשנים האחרונות, ראו סעיפים 4.10 ו-4.11 להלן.

4.1.3. <u>התפתחויות בשווקים של תחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים במאפייני הלקוחות בו</u>

לפרטים בדבר השפעות מעבר לתחבורה בהנעה חלופית על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיף 3.2.4 לעיל.

4.1.4. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר וברווחיותו</u>

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2019, 2020 ו-2021 הוא כמפורט להלן:

	2021		2020		2019	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי ממכירת דלקים שמנים ומוצרי נפט	513	24%	435	30%	469	22%
רווח גולמי מחנויות הנוחות	194	41%	156	40%	164	41%
הכנסות שכירות ואחרים	30	100%	28	100%	30	100%

לשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

יצוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה ברווח הגולמי מתאגידים בשליטה משותפת.

4.1.5. <u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>

בשנים האחרונות, ניכר שיפור בנצילות האנרגטית של מנועים, דבר אשר מוביל לצריכה מופחתת של מוצרי דלק בכלי רכב חדשים. יחד עם זאת, להערכת החברה הגידול בכמות כלי הרכב והפעילות הכלכלית במשק צפויה לקזז את ההשפעה של התייעלות אנרגטית זו.

בשנים האחרונות, לאור פיתוחים טכנולוגיים בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות הללו, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין. להערכת החברה, קצב המעבר לרכבים חשמליים ילך ויגבר בשנים הקרובות, אך אין ביכולתה להעריך את קצב המעבר לשימוש ברכבים כאמור. כחלק מהערכות החברה למעבר לרכבים חשמליים, פרשה החברה רשת מטענים חשמליים "אולטרה מהירים" במתחמי התדלוק שלה ברחבי הארץ, ובמקביל בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות בתחום ופועלת להתאמת התוכנית האסטרטגית שלה בהתאם. סמוך למועד

פרסום הדוח, מפעילה החברה 24 עמדות טעינה מהירות ו-"אולטרא מהירות". להערכת החברה, עד לתום שנת 2022, תקים החברה עוד כ-20 עמדות טעינה נוספות.

בחודש יוני 2021, חתמה החברה על מזכר עקרונות מול חברת אפקון תחבורה חשמלית בע"מ ("**אפקון**") ומנהלת מו"מ מתקדם לקראת חתימתו של הסכם בעניין הקמתה של רשת טעינה וירטואלית משותפת לחברה ולאפקון, אשר תתופעל באמצעות אפליקציה ייעודית משותפת ("**האפליקציה**").

בנוסף, מנהלות החברה ואפקון מו"מ לקראת הקמתה של חברה משותפת בה יחזיקו הצדדים באופן שווה, אשר תעסוק בשיווק, הקמה, תפעול, אחזקה וניהול בתחום הטעינה החשמלית של רכבים חשמליים בבנייני מגורים ומשרדים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.4 לעיל וסעיף 20.1 להלן.

הערכות החברה כאמור לעיל בדבר הקמת עמדות טעינה נוספות, הקמת רשת טעינה וירטואלית משותפת, והקמת חברה משותפת, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, היקף הביקוש לרכבים מונעי חשמל וקצב חדירתם לשוק הרכבים בישראל, מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

4.1.6. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר והשינויים החלים בהם</u>

בין גורמי ההצלחה הייחודיים לתחום מתחמי התדלוק והמסחר ניתן למנות:

א. מיקום מתחמי התדלוק והמסחר, נגישותם ופרישתם הגיאוגרפית.

ב. שיפור מתמיד באיכות השירותים המוצעים על-ידי החברה בכלל, ועל-ידי כל אחד ממתחמי התדלוק והמסחר בפרט, הכוללים את חזות המתחם, מגוון השירותים המוצעים במתחם ורמת השירות המוענק ללקוחות, ובכלל זאת, התאמת תמהיל המוצרים המוצעים לטעמי וצרכי הלקוחות.

ג. תנאי ההתקשרות המסחריים עם בעלי מתחמי התדלוק והמסחר, אשר משפיעים על עלויות התפעול של המתחמים ו/או על אספקת דלקים להן.

ד. חוסן פיננסי המאפשר ביצוע השקעות בהקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ושמירה על רמת המתחמים הקיימים, וכן יכולת להעמיד אשראי ללקוחות בהיקפים המקובלים בענף.

ה. יכולת להציע מחירים תחרותיים תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.

ו. פיתוח וחיזוק המותגים הייחודיים של דור-אלון, אשר מבדלים את מוצרי דור-אלון והשירותים הניתנים על ידה.

ז. ניהול רכש מוצרי דלק ומוצרי מזון, לרבות בדרך של ייבוא מוצרי דלק במחירים תחרותיים.

4.1.7. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>

לפרטים בדבר ספקים של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 11 להלן.

4.1.8. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים החלים בהם</u>

א. חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר, ובמיוחד להפיכה לחברת דלק בעלת רשת תחנות בפרישה ארצית משמעותית, הינם: (1) קושי באיתור מקרקעין להקמת תחנות תדלוק חדשות, במיוחד בתחומי הערים הגדולות; (2) הצורך בקבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפעילויות השונות, (כמפורט בסעיף 4.11 להלן); (3) ההשקעות הגבוהות והזמן הממושך הכרוכים בהקמת תחנות תדלוק חדשות. עלות ההקמה של מתחם תדלוק עשויה לנוע בין 4 ל-9 מיליון ש"ח (כולל הציוד הנדרש להפעלה וללא מרכיב הקרקע). ההשקעות כאמור מושפעות מעליית הסטנדרטים בבניית התחנות, מהתייקרות חומרי הגלם ועלות העבודה, ממגבלות תכנוניות ומדרישות חקיקה ותקינה בתחום התכנון והבנייה ובתחום איכות הסביבה (ראו סעיף 4.10 להלן). (4) צורך במקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי ללקוחות ולתחנות התדלוק המופעלות על-ידי צדדים שלישיים (ראו סעיף 12.2 להלן).

ב. חסמי היציאה העיקריים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר הינם התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם בעלי המקרקעין או מתחמי התדלוק והמסחר.

4.1.9. <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

החברה מעריכה כי המוצרים התחליפים למוצרי תחום הפעילות הינם בעיקרם:

א. רכבים חשמליים – בהמשך לאמור בסעיף 4.1.5 לעיל, בשנים האחרונות החלה במדינת ישראל פעילות לשיווק רכבים חשמליים ופעילות ליצירת תשתית טעינה לרכבים חשמליים. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הרכבים החשמליים מתוך סך כל הרכבים החדשים העולים לכביש בישראל בכל שנה נמוך יחסית, אך צפוי לעלות במהלך השנים הקרובות.[26] למידע אודות "קול קורא" שפרסם משרד האנרגיה, למתן מענקים להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים ראו סעיף 4.11.16 ו- 20.1 להלן.

ב. גפ"מ אוטומטיבי, כמפורט בסעיף 4.2.1.ד להלן.

ג. רכבים היברידים המופעלים באמצעות שילוב של מנוע חשמלי ומנוע בעירה אשר צורכים פחות בנזין.

ד. גז טבעי דחוס (גט"ד) – בשנים האחרונות מקדמת המדינה הקמת תשתית לתדלוק רכבים בגז טבעי דחוס. למידע אודות מתווה שפרסם משרד האנרגיה, בשיתוף עם משרדי ממשלה נוספים, למענקים ורשת ביטחון לתמיכה בהקמת תחנות תדלוק בגז טבעי דחוס ראו סעיף 4.11.5 להלן.

במהלך חודש מרץ 2019 פרסם משרד האנרגיה מסמך מדיניות בדבר יעדי משק האנרגיה לשנת 2030, שעיקרה צמצום השימוש במוצרי דלק מזהמים עד שנת 2030 ("**תוכנית 2030**").

תוכנית 2030 מפרטת את היעדים לתמהיל הדלקים המשקי הרצוי בשנת 2030 ואת מכלול צעדי המדיניות הנדרשים להשגתו. כאשר, אחד היעדים שנקבעו בתוכנית הוא מעבר לתחבורה בהנעה חלופית על-ידי חשמל וגז טבעי דחוס (גט"ד).

להערכת החברה, בשנים הקרובות לא צפויים שינויים משמעותיים בביקושים למוצרי דלק לנוכח המוצרים התחליפיים כאמור. להערכת החברה, ככל שיחול גידול משמעותי בשימוש בתחליפים המנויים לעיל, הדבר עשוי להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יחד עם זאת, כאמור לעיל, החברה פועלת באופן שוטף לתת מענה לשינויים האמורים, וכן פועלת לגיוון מקורות הכנסתה והקטנת התלות במקורות הכנסה אלה.

הערכות החברה כאמור לעיל בדבר הצפי להשפעת חדירת המוצרים התחליפיים כאמור על עסקי החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

[26] לעניין זה, ראו האמור בסעיף 3.2.4 לעיל בדבר שינויים טכנולוגיים בתחום הרכבים, וכן בסעיף 4.11.16 להלן בדבר שינויים רגולטוריים בתחום הרכבים החשמליים.

הערכות אלו עשויות להשתנות באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה עקב חדירה מהירה ובהיקפים גדולים של המוצרים התחליפיים ו/או בשל קידום רגולציה נוספת ביחס למוצרים אלו.

4.1.10. מבנה התחרות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים החלים בו

התחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר חריפה. כמו כן, התקן התדלוק האוניברסלי, אשר מחייב את חברות הדלק השונות לאפשר שימוש בהתקן התדלוק האוטומטי שלהן בכל תחנות הדלק בישראל, בין אם ההתקן כאמור שייך לאותה חברת דלק או הותקן על ידה ובין אם לאו, הביא להגברת התחרות. לפרטים נוספים על התחרות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ראו סעיף 4.6 להלן.

4.2. **מוצרים ושירותים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר**

להלן יפורטו המוצרים והשירותים העיקריים בתחום הפעילות:

4.2.1. מוצרי הדלק והאנרגיה המשווקים במתחמי התדלוק והמסחר של החברה

החברה משווקת במתחמי התדלוק והמסחר שלה תזקיקי נפט מסוגים שונים, בכללם:

א. **בנזין לסוגיו** - משמש בעיקר לכלי רכב.

ב. **סולר** - משמש בעיקר לכלי רכב בעלי מנוע דיזל.

ג. **שמנים תוספים ואוריאה** – שמני מנוע וסיכה תחת המותגים "Texaco", "Aral" ו-"Dor Oil" (מותג פרטי של החברה) ו-"אוריאה".

ד. **חשמל** – להטענת רכבי חשמל באמצעות 24 מטענים מהירים ו-"אולטרה מהירים" הפרושים במתחמי תדלוק ציבוריים.

ה. **גפ"מ אוטומוטיבי** – משמש להנעת כלי רכב חלף בנזין.

למועד פרסום הדוח, מופעלות 53 עמדות תדלוק גפ"מ אוטומטיבי בתחנות התדלוק הציבוריות של החברה ו/או אצל מפיצים ו/או מוסכי התקנות. השימוש בגפ"מ אוטומטיבי מוגבל בהיקפו, ואף ניכרת בשנים האחרונות מגמת האטה בצריכתו בעיקר בשל שיפור בנצילות האנרגטית של מנועים לסוגיהם.

4.2.2. <u>מכירת מוצרי צריכה ומזון בחנויות במתחמי התדלוק והמסחר</u>

בחנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר משווקת החברה מוצרי מזון ומוצרי "NonFood". חנויות הנוחות פועלות באופן אינטגרטיבי עם תפעול התחנה, כחנויות לביצוע קניות משלימות המותאמות לקהל המשתמשים והנכנסים למתחם התדלוק. בנוסף, בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת מגוון המוצרים המוצע בחנויות הנוחות, בין היתר באמצעות הגדלת שטחי המכירה. בהתאם, בחודש אוגוסט 2020, השיקה החברה את רשת "**מיני סופר אלונית**" – פורמט קמעונאי חדש המחליף חלק ניכר מחנויות הנוחות "אלונית" במתחמי התדלוק המסחר של החברה, ומציע מגוון רחב יותר של מוצרים בהשוואה לפורמט "אלונית". נכון למועד פרסום הדוח, מונה רשת "מיני סופר אלונית" 89 סניפים, והחברה פועלת להסבה של סניפים נוספים לפורמט זה.

4.2.3. <u>הפעלת רשת בתי קפה תחת המותג "Si"</u>

החברה מפעילה באמצעות חברה משותפת (50%) עם צד ג', באופן ישיר ובאמצעות זכיינים רשת בתי קפה תחת השם Si. סמוך למועד פרסום הדוח, פועלים 15 בתי קפה ברשת Si (כאשר 4 מתוכם פועלים כשלוחות אקספרס של בית קפה הפועל בסמוך).[27]

4.2.4. <u>השכרת שטחים מסחריים</u>

לחברה הכנסות מדמי שכירות מן השטחים במתחמי התדלוק והמסחר, המושכרים לצדדים שלישיים. השטחים מושכרים בדרך כלל לעסקים משלימים לפעילות המתחמים. החברה זכאית להכנסות בגין השכרת נכסים אלו, בהתאם לחלקה בזכויות בנכס.

יצוין, כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו מיוחס לתחום פעילות מסוים, זאת לעומת ההכנסות משכירות והעלויות הנזקפות בגין נכסים אלו, המיוחסות לתחום מתחמי התדלוק והמסחר. למידע אודות שינויים בשווי נדל"ן להשקעה ראו הטבלאות בסעיף 2.1 לעיל.

למידע נוסף אודות עיקרי שטחי המסחר במתחמי התדלוק והמסחר כאמור ראו הטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.

[27] בין החברה ובין השותף התגלע סכסוך לגביו מתנהל הליך בוררות בנוגע, בין היתר, לפעילות המשותפת בתחום בתי הקפה באמצעות החברה המשותפת. יצוין, כי בחודש פברואר 2021 הוגשה תביעה כנגד החברה המשותפת, על-ידי הזכיין ואלון רשתות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 4.5.1 להלן), לפינוי סניפי החברה המשותפת הפועלים בתחנות השירות והתדלוק בכביש חוצה ישראל, וזאת בעקבות דרישת הזכיין מאלון רשתות לסיים את הסכמי השכירות האמורים.

4.2.5. <u>שינויים מהותיים הצפויים בשווקים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים בתחום הפעילות</u>

לפרטים בדבר השפעות למעבר לשימוש ברכבים מונעי חשמל וגז טבעי דחוס, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיפים 3.2.4, 4.1.5 ו-4.1.9 לעיל.

4.3. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

להלן פילוח הכנסות בתחום "מתחמי התדלוק והמסחר", לכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:[28]

	2021		2020		2019	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
דלקים, שמנים ומוצרי נפט	2,128	42%	1,428	43%	2,166	51%
מוצרי צריכה ואחרים	467	9%	389	12%	395	9%
הכנסות שכירות ואחרים	30	1%	28	1%	30	1%

בנוגע לרווח הגולמי של החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2019, 2020 ו-2021 ראו סעיף 4.1.4 לעיל.

יצוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה במכירות של תאגידים בשליטה משותפת.

4.4. **<u>לקוחות בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

4.4.1. <u>כללי</u>

לקוחות החברה בתחום הפעילות כוללים לקוחות של תחנות התדלוק ושל חנויות הנוחות הצמודות לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה, הנחלקים ללקוחות מזדמנים, לקוחות בעלי ציי רכב ולקוחות החברים במועדוני לקוחות/צריכה (שהינם למעשה לקוחות

[28] כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.

מזדמנים הנהנים מהטבות ייחודיות). עיקר לקוחות תחום הפעילות הם לקוחות מזדמנים המשלמים עבור רכישותיהם במזומן או בכרטיסי אשראי.

לקוחות הנמנים על ציי רכב מתדלקים את רכבם באמצעות התקן או כרטיס תדלוק אלקטרוני, כאשר גביית התשלום, בגין מוצרי הדלק, מתבצעת במרוכז ובמועד מאוחר ממועד התדלוק. כרטיסי תדלוק מוצעים גם ללקוחות פרטיים. להערכת החברה, הדבר מביא לריכוז רכישות דלקים על ידי כלי הרכב השייכים לציי הרכב בתחנות התדלוק של הרשת. בשנים האחרונות, הגדילה החברה את היקף הלקוחות אשר להם הסדרי תדלוק מיוחדים עם החברה (לקוחות ציי רכב ולקוחות התקני תדלוק).

4.4.2. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות של מוצרי דלק ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בין השנים 2019–2021:

	2021	2020	2019
לקוחות ציי רכב	34%	34%	33%
לקוחות מזדמנים(*)	66%	66%	67%

(*) לקוחות מזדמנים כוללים מכירות לתחנות מפעילים ותחנות פנימיות אשר לא בהכרח משווקת רק ללקוחות מזדמנים.

4.4.3. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות ללקוחות ציי רכב, לפי ותק הלקוחות, בין השנים 2019–2021:

ותק הלקוחות	2021	2020	2019
עד שנה	4%	4%	4%
שנה עד חמש שנים	26%	23%	26%
מעל חמש שנים	70%	73%	70%

לעניין התקשרויות עם לקוחות שהינם מפעילי תחנות תדלוק, ראו סעיף 4.5.1 להלן.

4.5. שיווק והפצה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר

שיווק המוצרים ללקוח הסופי מתבצע באמצעות מתחמי התדלוק והמסחר והתחנות הפנימיות שברשת דור-אלון.

4.5.1. זכויות במתחמי התדלוק והמסחר

מתחמי התדלוק והמסחר שברשת דור-אלון נחלקים, מבחינת זכויות החברה בהם, לחמש קבוצות: (1) מתחמים בבעלות או חכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל; (2) מתחמים בבעלות משותפת או חכירה ראשית משותפת של החברה יחד עם צד שלישי; (3) מתחמים

בבעלות אחרים, בהם לחברה יש זכות שכירות ארוכה לרבות חכירת משנה; (4) הסכמי שכירות לתקופה שלא עולה על 25; ו-(5) זכויות הנובעות מהסכמי אספקה.

להלן פילוח של מתחמי התדלוק והמסחר של החברה ומאפייני הזכויות במתחמי התדלוק והמסחר, נכון לתאריך הדוח:

מהות הזכות של החברה במקרקעי התחנה	זכויות ההפעלה	מס' המתחמים	התקופה	יתרת תקופת הסכם ממוצעת
בעלות או חכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל	נתונות לחברה	10	ללא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	64[29]
בעלות משותפת / חכירה ראשית משותפת מרשות מקרקעי ישראל	נתונות לחברה ו/או לחברה ולשותף יחדיו	21	ללא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	76
זכות שכירות ארוכה לרבות חכירת משנה	נתונות לחברה או לחוכר הראשי	12	לרוב 49	27
הסכמי שכירות לתקופה שאינה עולה על 25 שנים	נתונות לחברה	151	עד 25	8
הסכמי אספקה	נתונות לצדדים שלישיים	23	עד 7	מתחדשים מעת לעת באופן תקופתי
סה"כ	-	217	-	-

כל התחנות ברשת דור-אלון נושאות את המותג "דור-אלון" והחברה מספקת להן דלקים.

תחנות התדלוק שהזכויות בהן הינן בבעלות חברות משותפות, קרי, חברות בשליטה משותפת של החברה יחד עם צדדים שלישיים, מופעלות לרוב על-ידי החברות המשותפות עצמן.

ככלל, בהסכמי השכירות וההפעלה שנערכים בקשר עם תחנות התדלוק שבבעלות צדדים שלישיים, דמי השכירות או ההפעלה הינם סכומים קבועים או תשלום כפונקציה של היקף המכירות, או שילוב של שני מרכיבים אלה. יצוין, כי לחלק מבעלי התחנות העמידה החברה הלוואות. לפירוט ראו ביאורים 6 ו- 9 לדוחות הכספיים.

[29] נתון זה מתייחס רק לקרקעות בחכירה.

בתחנות התדלוק עימן קשורה החברה בהסכמי אספקה, מפעיל התחנה (שהינו בדרך כלל בעל התחנה), מתחייב לרכוש בדרך כלל בלעדית מהחברה את מוצרי הדלק במחירים מוסכמים מראש, ונושא לבדו ברוב עלויות ההפעלה של התחנה. על-פי רוב, משאילה החברה למפעיל התחנה את הציוד הדרוש להפעלת התחנה (כגון משאבות וציוד נוסף). מפעיל התחנה מתחייב כלפי החברה כי יפעיל את התחנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים ברשת לעניין נראות המתחם, טיב השירות, ניקיון ואחזקה, הצבת סמלים ושילוט. לעניין הוראות הממונה על התחרות בכל הנוגע להתקשרות בהסכמי אספקה של תחנות תדלוק, ראו סעיפים 4.11.13 ו-4.11.14 להלן.

<u>תחנות תדלוק על כביש 6</u>: על-פי הסכם מחודש אוקטובר 1999, כפי שתוקן ביום 11 בספטמבר 2016,[30] בין החברה ואלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ (חברה בת בשליטה ובעלות מלאים של החברה) ("**אלון רשתות**") לבין חברת דרך ארץ הייווייז (1997) בע"מ, שהינה הזכיין של כביש חוצה ישראל ("**הזכיין**"), מפעילה אלון רשתות ארבע תחנות שירות ותדלוק בכביש חוצה ישראל, לתקופת הזיכיון של כביש חוצה ישראל (30 שנים החל מיום 19 ביולי 1999) ("**הסכם התפעול**"). מכוח הסכם התפעול, אספקת הדלקים לתחנות התדלוק מבוצעת על-ידי החברה, תחנת התדלוק וחנות הנוחות מופעלות על-ידי דור אלון ניהול מתחמים, ואלון רשתות משכירה את השטחים המסחריים לצדדי ג'.[31]

4.5.2. <u>תכנון והקמה של מתחמי תדלוק ומסחר</u>

לחברה מערך ייזום ופיתוח שתפקידו לאתר מקרקעין לשם הקמת תחנות תדלוק ציבוריות ומתחמי מסחר ולגבש את תנאי ההתקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין. כמו כן, לחברה מערך תכנון הנדסי ובינוי, שתפקידו לקדם את תכניות התכנון והרישוי של הקמת מתחמי המסחר והתדלוק ולהקימם, וכן להשביח נכסי מקרקעין שבבעלותה או שיש לה הסכמי שכירות ארוכים בגינם, במטרה להגדיל את מצבת הנכסים המניבים ושוויים.

לתאריך הדוח, לחברה התקשרויות עם גורמים שונים לתכנון ו/או הקמה ותפעול ביחס ל-16 אתרים, בשלבי תכנון או הקמה שונים, להקמתן של תחנות תדלוק ציבוריות (להלן בסעיף קטן זה: "**הסכמי פיתוח**").

---

[30] על-פי התיקון להסכם מיום 11 בספטמבר 2016, החל ממועד התיקון החברה הינה צד להסכם ובהתאם יהיו לה כל הזכויות והחובות מכוח הסכם התפעול (במשותף עם אלון רשתות), ובכלל זה, החברה מחויבת להוראות ולתנאי הסכם התפעול גם בגין התקופה שקדמה למועד התיקון כאמור. ממועד התיקון כאמור הפסיקה אלון חברת הדלק להיות צד להסכם התפעול.

[31] לפרטים ראו סעיף 4.2.3 לעיל.

למען הסר ספק יצוין, כי אין כל וודאות שיעלה בידי החברה להשלים את הליכי התכנון ביחס לכל האתרים כאמור ו/או להשלימם במועדים הקבועים על-פי הליכי התכנון.

הליך התכנון, הרישוי וההקמה של תחנות תדלוק הינו הליך הנמשך מספר שנים והינו עתיר השקעה. הליך הבנייה נמשך בדרך כלל עד 12 חודשים. עלות התכנון, הרישוי וההקמה עשויה לנוע בין 4 ל-9 מיליון ש"ח (כולל הציוד הנדרש להפעלה וללא מרכיב הקרקע). הגורמים המרכזיים המשפיעים על עלות זו הינם, בין היתר, גודל ומבנה התחנה, טופוגרפיה, מיקום התחנה ודרישות הרשויות.

במהלך השנים 2022–2023 מתוכננת פתיחתן של 6 עד 8 תחנות תדלוק ציבוריות נוספות, מרביתן צפויות לכלול חנויות נוחות (לרבות מכח הסכמי הפיתוח שתוארו לעיל).

המידע בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ההסכמים שבין החברה ובעלי הקרקע, תכניות 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, כתוצאה ממספר רב של גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, אם הליכי התכנון לא יאושרו או אם יהיו שינויים מהותיים בעלויות הבנייה במשק הישראלי, או אם לא יינתנו היתרי בניה לתחנות שבנייתן מתוכננת, או אם יוטלו דרישות רגולציה ודרישות נוספות של הרשויות, לרבות של המשרד להגנת הסביבה, ביחס לתחנות תדלוק, אשר יגדילו את העלויות הכרוכות בבנייתן.

4.5.3. <u>תחנות תדלוק פנימיות</u>[32]

לתאריך הדוח, לחברה זכויות לאספקת דלקים לכ-120 תחנות פנימיות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים. מפעילי התחנות הפנימיות מתחייבים לרכוש מהחברה מוצרי דלק בכמות מינימאלית או למשך תקופה מוגדרת, הנקבעים, בין היתר, בהתאם להשקעות החברה בתחנה הפנימית. מרבית התחנות הפנימיות ממוקמות בחצרי קיבוצים ומושבים. החברה נוהגת להשאיל למפעיל התחנה הפנימית חלק מהציוד הדרוש להפעלת התחנה במשך תקופת הפעלתה.

[32] כמפורט לעיל, ההתייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תדלוק ציבוריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.9 להלן.

מתוך התחנות האמורות, כ-97 תחנות פנימיות להן החברה מספקת דלקים ושמנים ממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים, ומופעלות על-ידי חברת אברך-אלון ג'י. אס. בע"מ ("**אברך-אלון**"), חברה משותפת לחברה (50%) ולצד ג' – יונה אברך בע"מ ("**אברך**") (50%). החברה ואברך התחייבו לקיים את פעילותם בתחום הפיתוח, ההקמה והתפעול של התחנות הפנימיות במושבים באמצעות אברך אלון.

4.5.4. <u>שיווק, קידום מכירות ופרסום</u>

אמצעי השיווק בהם נוקטת החברה לקידום מכירותיה כוללים, בין היתר:

א. פרסום במגוון פלטפורמות, ובכלל זה, טלוויזיה, רדיו, עיתונות ושלטי חוצות.

ב. פרסום באמצעות אתר אינטרנט, אפליקציה, ומדיה חברתית, ובכלל זה, דף ה-"פייסבוק" של החברה.

ג. עריכת מבצעי מכירות במתחמי התדלוק והמסחר. חלק מן המבצעים משותפים לכל מתחמי התדלוק והמסחר שברשת דור-אלון וחלקם מוצעים נקודתית במתחמים, לפי סוגי לקוחות או מיקום המתחמים.

ד. ביצוע פעולות לחיזוק המותגים והתדמית ולקידום מכירות באמצעות יחסי ציבור, ומתן חסויות.

ה. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה באמצעות מתן הטבות והגדלת נאמנותם של הלקוחות לרשת תחנות התדלוק ולשירותים הניתנים על-ידי החברה, במסגרת הטבות הניתנות באמצעות התקשרות עם מועדוני צרכנות שונים.

ו. שדרוג הנראות הכללית של המתחמים ושמירה על רמת תחזוקה גבוהה.

4.6. **<u>תחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

4.6.1. המתחרים העיקריים של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר הם חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול". למיטב ידיעת החברה, ועל בסיס פרסומים פומביים, למועד פרסום הדוח, החברה היא חברת הדלק הרביעית בגודלה בישראל בתחום זה. לבד מהחברות האמורות לעיל, פועלות כאמור בתחום עוד מספר חברות דלק קטנות, המהוות אלטרנטיבה בעיקר ללקוחות המזדמנים. כניסת ההתקן האוניברסלי לתוקף אפשרה למספר מפיצי דלק גדולים לצד חברות הדלק הקטנות להציע פתרון ללקוחות עסקיים להם

ציי רכב (בעיקר קטנים ובינוניים), של פרישה של מספר חברות דלק גדולות בשילוב פרישה של תחנות התדלוק של החברות הקטנות.

4.6.2. <u>התחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר חריפה ובאה לידי ביטוי בעיקר בתחומים הבאים:</u>

א. <u>תחרות בתחום השיווק לצרכן הסופי</u> – עיקר התחרות בתחום זה היא בתחום המכירה של מוצרי דלק והיא מתבטאת בתחרות על התנאים המסחריים המוצעים ללקוחות ציי רכב, בתחרות מחירים ללקוח המזדמן לתחנה ובמגוון המוצרים והשירותים הנלווים המוצעים ללקוחות במתחם התדלוק. החרפת התחרות גורמת לשחיקת הרווחיות ולהגדלת החשיפה לאשראי ללקוחות ציי הרכב.

ב. תחרות על התקשרות בהסכמים עם בעלי קרקעות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים, ותחרות על התקשרויות עם תחנות באספקה, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים להן פג.

לעניין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיפים 4.11.13 ו-4.11.14 להלן.

4.6.3. <u>החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי, בין היתר, באמצעים הבאים:</u>

א. הרחבה של רשת מתחמי התדלוק והמסחר במיקומים אסטרטגיים.

ב. הרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים ללקוחות במתחם התדלוק והתאמתם למגמות בשוק, בין היתר באמצעות פורמט "מיני סופר אלונית", ופרישת רשת הטענה לרכבים חשמליים כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.

ג. שמירה על יעילות תפעולית ומבנה עלויות "רזה", על מנת לשמר ולשפר את היכולת של החברה להעניק הנחות ללקוחותיה.

ד. הוספת שטחי מסחר וטיוב השוכרים הקיימים במתחם התדלוק במטרה להגדיל את התנועה למתחם ולהזין את פעילויות הליבה של החברה.

ה. טיפוח וחיזוק מותגי "דור אלון" ו-"אלונית".

ו. חיזוק הקשר עם הקהילה במסגרת פעילויות ברחבי הארץ.

4.7 רכוש קבוע מקרקעין ומיתקנים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ומידע אודות שטחי מסחר ונדל"ן להשקעה

4.7.1 הרכוש הקבוע בתחום מתחמי התדלוק והמסחר

הרכוש הקבוע בתחום זה כולל, בעיקר: מקרקעין של מתחמי תדלוק ומסחר, מבנים של תחנות תדלוק, מבנים מסחריים, ציוד הפעלה של התחנות, מיכלים ומשאבות המושאלים למפעילי תחנות, מקררים וציוד מחשוב לסוגיו.

זכויות החברה במקרקעין ובמבנים נגזרות מהחוזים עם בעלי המקרקעין, מקום שהחברה אינה בעלת זכויות במקרקעין.

הציוד בתחנות שאינן בהפעלת החברה מושאל למפעילי התחנות לתקופת ההתקשרות עימם. בחלק מן ההסכמים נקבע, כי בתום תקופת ההסכם או עם מילוי ההתחייבויות על-פיהם, עובר הציוד לבעלות מפעיל התחנה.

4.7.2 מידע אודות נדל"ן להשקעה

לחברה מספר אתרים בהם קיים נדל"ן להשקעה. לפירוט ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים. יצוין כי שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינם מיוחסים לרווח התפעולי של תחום פעילות מסוים.

בנוסף, כחלק מהפעילות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר מושכרים שטחי מסחר, לרבות כאלו שהינם בבעלות החברה ו/או בבעלות משותפת של החברה (ראו סעיף 4.5.1 לעיל). שטחי מסחר אלו מושכרים לצדדי ג', שעל-פי רוב הינם עסקים משלימים לפעילות מתחמי התדלוק. החברה פועלת להוספת שטחי מסחר במתחמי התדלוק והמסחר כאמור לעיל.

בטבלה שלהלן יובא מידע מצרפי אודות שטחי מסחר ונכסי נדל"ן להשקעה עיקריים שבבעלות החברה ו/או בבעלות משותפת, לתאריך הדוח, אשר הכנסות החברה בגינם נכללים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

	מס' הנכסים	בבעלות[33] או בבעלות משותפת[34]	שטח כולל על קרקעי (עיקרי ושירות) (מ"ר[(1)])	שווי הוגן (במיליוני ש"ח לפי חלק החברה)
נכסים מניבים	7	בבעלות משותפת	כ- 21 אלף מ"ר	238[(2)]
נכסים מניבים	2	בבעלות	כ-1.4 אלף מ"ר[(3)]	18
סה"כ	**9**	**-**	**כ-22 אלף מ"ר**	**256**

(1) השטח הינו השטח הכולל של הנכסים, ללא ייחוס לחלק החברה, במקרה של החזקה משותפת.

(2) הסכום כולל שווי של נדל"ן המוחזק באמצעות חברה משותפת (50%) שהינה בעלת זכויות במרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלף מ"ר (מתחם "אלון עין שמר") בסמוך לכביש 65, צומת פרדס חנה-כרכור. נכון לתאריך הדוח, שווי המתחם, על בסיס הערכות שמאי, עומד על כ-318 מיליון ש"ח (לפי 100%). נכון למועד פרסום הדוח, המתחם הנו בתפוסה מלאה. יצוין, כי החברה המשותפת פועלת להגדלה משמעותית של זכויותיה במתחם.

(3) כולל מקרקעין בפרויקט סגולה פתח תקווה הכולל תב"ע להקמת כ-15 אלף מ"ר שטחי מסחר משרדים וחנויות, הנמצאת בהליכי בחינה ראשוניים.

4.8. <u>נכסים לא מוחשיים בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>

לחברה סימני מסחר בתחום הפעילות הכוללים את "דור אלון" ו-"סופר אלונית" ("**סימני המסחר**"). לפרטים בדבר סימני המסחר, ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. החברה משקיעה משאבים בפיתוח ובשימור המוניטין והמודעות למותגיה.

4.9. <u>מוצרים וספקים בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>

4.9.1. <u>רכישת מוצרים</u>

לרכישת מוצרים על-ידי החברה לשם שיווקם בתחום זה, ראו סעיף 7.8 (מוצרים לחנויות הנוחות), 11.1 (מוצרי דלקים), 11.3 (שמנים ואוריאה), להלן.

4.9.2. <u>רכישות מספקים עיקריים</u>

לעניין רכישות מספקים עיקריים על-ידי החברה, ראו סעיף 11.4 להלן.

[33] המונח "בעלות" בסעיף זה משמעותו לרבות חכירה לדורות.

[34] בעלות משותפת משמעה אחזקה מצד החברה בשיעור של 50%.

4.10. <u>**סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר**</u>

4.10.1. <u>סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה</u>

במסגרת פעילותה של החברה בתחום פעילות זה, חשופה החברה לסיכונים סביבתיים הנובעים בעיקר מאפשרות זיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים וזיהום אוויר מאדי דלק הנפלטים לאוויר. עם השנים חלה החמרה בדרישות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה, לרבות במסגרת התנאים לקבלת רישיון עסק והיתרים אחרים, דבר המצריך הערכות, השקעות והוצאות לא מבוטלות.

להלן יפורטו בתמצית חלק מהחוקים, התקנות וההנחיות המרכזיים בתחום איכות הסביבה המשפיעים על פעילותה של החברה בתחום זה:

א. **<u>חוק המים, התשי"ט-1959</u>**

חוק המים, התשי"ט-1959 (להלן: "**חוק המים**") נועד להגן על מקורות המים בישראל, ומטיל אחריות על מי שבמעשה או במחדל גרם ו/או עלול לגרום לזיהום מקורות מים.

חוק המים מקנה לרשויות המדינה סמכויות נרחבות, ובכלל זה סמכות למנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן בהתאמה: "**רשות המים**" ו-"**מנהל רשות המים**") לדרוש ממי שגרם לזיהום לעשות כל הדרוש על מנת להפסיק את הזיהום ולהשיב את המצב לקדמותו (להלן בסעיף קטן זה: "**צו לתיקון המעוות**"). במקרה שלא קוים הצו לתיקון המעוות, רשאי מנהל רשות המים לעשות את כל שפורט בצו לתיקון המעוות, לחייב את המזהם בהוצאותיו ולהטיל קנסות על מפר הצו.

ב. **<u>תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 ומסמכי ההנחיות הנלווים להן</u>**

<u>כללי:</u>

במסגרת תקנות המים (מניעת זיהום) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 (להלן: "**תקנות המים**") שהותקנו מכוח חוק המים, נקבעו, בין היתר, הוראות המחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים, הן בשלבי הקמת התחנה והן בשלבי הפעלתה. בעת הקמת תחנה יש לבנות בה, בין היתר, רצפה אטומה לחלחול דלקים ושמנים מוקפת במערכת ניקוז, מפריד דלק - מים, מיכלי דלק דו דופניים ואמצעי ניטור לגילוי דליפות.

בדיקות אטימות:

תקנות המים מחייבות את מפעיל התחנה לערוך ולבצע בדיקות אטימות תקופתיות למיכלים ולצנרות, במועדים שנקבעו במסגרת תקנות המים, ובדיקות תקופתיות נוספות לציוד בתחנה במסגרת הנחיות הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים במשרד להגנת הסביבה (להלן: "**הממונה**").

מפעיל התחנה מחויב לדווח לממונה על בדיקות אטימות שאינן תקינות, לפעול בהתאם להנחיותיו, וכן למסור לו את תוצאות בדיקת התקינות, על-פי דרישתו.[35]

זיהום קרקע ומי תהום:

תקנות המים אף קובעות מהן דרכי הטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק. טיפול כאמור, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והנחיות רשות המים.[36]

יצוין, כי הקמה,[37] תפעול ותחזוקה של תחנות תדלוק כפופים גם למסמכי הנחיות נוספים של המשרד להגנת הסביבה בנושאים שונים.

אי קיום הוראות חוק המים ותקנותיו עלול להוות עבירה פלילית שדינה מאסר, קנס כספי או עיצום כספי.

העלויות השוטפות לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-פי תקנות המים אינן מהותיות לחברה. במקרה בו מתגלה זיהום קרקע או מי תהום, הוצאות הטיפול וניקוי הזיהום עשויות להיות ניכרות, בהתאם לגודל הזיהום, היקפו, עומקו וכיו"ב.

ג. **<u>מניעת זיהום קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות</u>**

<u>מסמך עקרונות מדיניות בתחום הקרקעות המזוהמות:</u>

בחודש אוגוסט 2017, פרסם המשרד להגנת הסביבה (להלן בסעיף זה: "**המשרד**") נוסח מעודכן של מסמך עקרונות מדיניות בתחום הקרקעות המזוהמות (להלן בסעיף זה: "**מסמך העקרונות**"), הכולל את דרישות המשרד בתחומים הבאים: מניעת זיהומי

---

35 בהתאם ל-"הנחיות הממונה לביצוע בדיקות אטימות ותקינות למתקנים ולאמצעי ניטור (כולל פיאזומטרים) בתחנת דלק", אשר פורסמו על-ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2018.

36 בהתאם ל-"הנחיות לחקירת קרקע לאור חשד לאירוע דליפה מאי אטימות מיכל או צנרת תת קרקעית", אשר פורסמו בחודש דצמבר 2017, "הנחיות מקצועיות לביצוע חקירות לאיתור ואפיון מזהמים במי התהום" (נוסח מעודכן), אשר פורסמו בחודש ספטמבר 2018, והנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, אשר פורסמו באפריל 2016.

37 הקמה של תחנת דלק תתבצע על פי נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה כפי שפורסם במרץ 2006.

קרקע, דיווח על זיהומי קרקע, טיפול מיידי בדליפת חומר מזהם לקרקע, וכן סקירה ושיקום של קרקע המכילה מזהמים.

הדברים המובאים במסמך המדיניות משקפים את המדיניות הנוהגת בתחום זה בפועל על-ידי המשרד, כפי שהיא באה לידי ביטוי, בין היתר, בתנאים הסביבתיים הנלווים לרישיון העסק ובהיתרי הרעלים הניתנים על-ידי המשרד, בהנחיות המקצועיות שמפרסם ומעדכן אגף קרקעות מזוהמות של המשרד באופן שוטף, וכן בפעולות אחרות שהמשרד נוקט בהתאם לסמכויות הנתונות בידו על-פי כל דין, ובהתחשב בעיקרון "המזהם משלם".

<u>הנחיות ונהלים:</u>

יצוין, כי בעוד שמסמך העקרונות הנ"ל פורש את המדיניות הכללית של המשרד להגנת הסביבה בעניין, את אופן האיתור והטיפול בזיהומי קרקע מסדירים באופן פרטני מספר מסמכי הנחיות מקצועיים, אשר מפורסמים באתר המשרד, ואשר מתעדכנים מעת לעת. בהקשר של תחנות תדלוק, יש לציין, בין היתר, את מסמך ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה (אגף שפכי תעשייה, דלקים וקרקעות מזוהמות) מחודש מרץ 2015 לביצוע סקר היסטורי באתרים החשודים בזיהום קרקע או מי תהום. הנחיות אלה, מטילות חובות מקיפות בכל הנוגע להליכי סקרי הקרקע והשיקום; את ההנחיות המקצועיות לביצוע סקר קרקע מחודש אפריל 2016; את ההנחיות המקצועיות בנושא השבתת אתר החשוד בזיהומי קרקע מחודש ספטמבר 2020; את הנחיות אישור מנהל לפינוי קרקעות מזוהמות מחודש פברואר 2019; את הנחיות לאופן העברת המידע במסגרת חקירת קרקע ושיקומה מחודש ינואר 2020 שמסדירות את חובת העברת הדיווחים של בעלי קרקע למשרד להגנת הסביבה; את עדכון למסמך ההנחיות לשימוש במנגנון תיעדוף רגולטורי לקרקעות מזוהמות מחודש ינואר 2019; ואת הנחיות חישוב מקדם פליטה של NMVOC מתחנות דלק מחודש ספטמבר 2019.

בחודש ינואר 2020, פרסם המשרד להגנת הסביבה עדכון למסמך הנחיות ערכי סף לחומרים מזהמי קרקע וכן עדכון לטבלאות עזר של ערכי הסף, המבוססים על מתודולוגיית הערכת הסיכונים – IRBCA, שהינה מתודולוגיה להערכת סיכונים שנובעים מזיהומים בקרקעות ובמקורות מים. בחודש מרץ 2020 פרסם המשרד להגנת הסביבה הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, רשימת שיטות דיגום ואנליזה.

ד. **<u>איכות שפכים</u>**

בתחום זה חלות על תחנות התדלוק של החברה תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010, אשר קובעות תקני איכות קולחין ומנגנוני פיקוח, על מנת לאפשר ניצול חוזר של מי קולחין כמקור מים, למנוע זיהום מקורות מים משפכים ולהגן על הסביבה.

בנוסף, חל על תחנות התדלוק של החברה חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 והכללים מכוחו, ובכלל זה כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014 ("**כללי איכות שפכים**"). כללי איכות שפכים מגדירים את ערכי השפכים להזרמה לביוב ממפעלים, ובכלל זה תחנות תדלוק, ומגדירים מהם "שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב" ו-"שפכים חריגים", שחריגה מהם עלולה להביא להטלת חיובים כספיים על-פי התעריפים שנקבעו בכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), התש"ע- 2009.

ה. **<u>חוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993</u>**

חוק זה מסדיר את אופן העיסוק ברעלים ובכימיקלים מזיקים, ומטיל על החברה את החובה להחזיק ב"היתר רעלים" הניתן לה על-ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך פעילותה. למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בהיתר רעלים כנדרש, ונוהגת לחדשו על-פי הצורך.

ו. **<u>איכות אוויר ומישוב אדים</u>**

בחודש אוגוסט 2017 פורסמו ברשומות תקנות אוויר נקי (מניעת זיהום אוויר וריח מתחנות דלק), התשע"ז-2017 (להלן בסעיף זה: "**התקנות**"), המסדירות תחום זה מכוח חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008. התקנות מחייבות מפעילי תחנות דלק בהתקנת מערכות מישוב וניטור לשם צמצום פליטות לאוויר של אדי דלק. בתוך כך קובעות הוראות לניטור; הוראות לביצוע בדיקת אטימות; הוראות לביצוע תחזוקה וטיפול בתקלות במערכות מישוב האדים.

לפי התקנות, הפעלת תחנת דלק שלא יותקנו בה מערכות השבה וניטור תחשב כזיהום אוויר חזק או בלתי סביר. בנוסף, פליטת אדי דלק הגורמת לריח מתמשך של דלק, מחוץ לתחומי תחנת הדלק, תחשב ריח חזק או בלתי סביר.

הדרישה להתקנת מערכת מישוב אדים מעוגנת כאמור גם במסגרת המפרט האחיד לתחנות דלק (2.2 א') לרישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה.

ז. **<u>תזכיר חוק האקלים והחלטות ממשלה לצמצום פליטת גזי חממה</u>**

בחודש אפריל 2021 פרסם המשרד להגנת הסביבה את תזכיר חוק האקלים, אשר גובש כחלק מיישום מחויבויותיה הבינלאומיות של מדינת ישראל במסגרת אמנת האקלים והסכם פריז, ועל רקע מהלכים גלובליים המתבצעים להתמודדות עם משבר האקלים. מטרת החוק המוצע הינה להגדיר לראשונה בחקיקה ראשית מסגרת ארגונית במישור הלאומי להתמודדות עם המשבר, תוך התמקדות בשני היבטים מרכזיים: מניעה וצמצום פליטות גזי חממה לפי תכניות ויעדים מוגדרים; וקידום ההיערכות להשפעות משבר האקלים ולנזקיו.

בחודש יולי 2021, פורסמה החלטת ממשלה 171 "מעבר לכלכלה דלת פחמן" במסגרתה נקבעו יעדים להפחתת פליטות גזי חממה - הפחתה בהיקף של לפחות 85% מהפליטות בשנת 2050 ביחס לפליטות בשנת 2015 ויעד ביניים של הפחתת 27% מהפליטות בשנת 2030.

בחודש אוגוסט 2021 התקבלה החלטת ממשלה מס' 286 בנושא תמחור פליטות גזי חממה. על פי עקרונות מנגנון תמחור הפחמן המתוכנן, תמחור הפחמן יחול בשלב הראשון על כלל הדלקים המזהמים, ובהמשך גם על פליטות גזי חממה מהטמנת הפסולת וממקורות פליטה אחרים. תמחור פליטת הפחמן משריפת דלקים יהיה באמצעות מנגנון הבלו. התמחור על הפחם, הגפ"מ, המזוט, הפטקוק והגז, יחל בשנת 2023 ויפנים בצורה הדרגתית את העלות החיצונית של הפחמן עד לשנת 2028. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מידת השפעת חוק האקלים והחלטות הממשלה האמורות על פעילותה.

4.10.2. <u>הסדרים עם המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בזיהום קרקע ומים</u>

בשנת 2008 הגיעה החברה להבנות עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע לביצוע של תכנית עבודה רב שנתית (לשמונה שנים), לאיתור ושיקום זיהומים לכ-54 תחנות תדלוק הקשורות עימה בהסכם תקף והמופעלות על ידה, אשר הוקמו לפני שנת 1997 (מועד כניסת תקנות המים לתוקף) (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). נכון למועד פרסום הדוח, 9 תחנות עדיין מצויות בשלב השיקום. החברה מיישמת את התוכנית ומעדכנת את המשרד להגנת הסביבה בשלבי יישום התוכנית.

4.10.3. הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה

החברה חשופה להליכים פליליים, ומנהליים בגין עבירות סביבתיות, נגדה ונגד נושאי משרה בה. כמו כן, בגין פגיעה בסביבה, החברה חשופה לתביעות אזרחיות נזיקיות או אחרות. בנוסף, באתר בו יימצא זיהום סביבתי, החברה חשופה לסיכון שיינתן צו שיפוטי או מנהלי לסגירת האתר. בנוסף, החברה חשופה לסיכון של אובדן רישיון עסק בתחנה בה יימצא זיהום סביבתי, השהייתו או התנייתו בתנאים מסוימים.

4.10.4. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות רבות ומשקיעה משאבים רבים למניעת פגיעה בסביבה. במסגרת זו אף מינתה החברה הן ממונה בתחום איכות הסביבה והן ממונה בטיחות, אשר במסגרת תפקידיהם דואגים לביצוען של הדרכות שוטפות בקרב עובדי החברה. החברה פועלת באופן שוטף לביצוע בדיקות שונות במתחמי התדלוק.

4.10.5. סכומים שנפסקו

במהלך שנת 2021 לא נפסקו סכומים שעל החברה לשלם במסגרת הליכים בתחום איכות הסביבה.

4.10.6. העלויות הסביבתיות

העלויות הסביבתיות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר נובעות בעיקר מההשקעות הדרושות על פי הדין וההנחיות, הן בשלב הקמת התחנה והן בעת תחזוקתה לצורך התקנת המערכות והאמצעים כנדרש, מהוצאות בגין ביצוע בדיקות שוטפות, ו/או מטיפול בכל זיהום קרקע ו/או מי תהום, ככל שיתגלה.

סך העלויות הסביבתיות בהן נשאה החברה במהלך שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

החברה מעריכה, על בסיס המידע המצוי בידיה נכון למועד דוח זה, כי העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2022 תעמודנה על סך של כ-4 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה צופה כי עלויות השיקום הסביבתי וההשקעות הסביבתיות הצפויות בשנים 2023-2024 יעמדו על כ-4 מיליון ש"ח בכל שנה.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס לעלויות השיקום הסביבתי וההשקעות הסביבתיות הצפויות על-ידי החברה, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על אומדן עלויות של עבודות או מתקנים הנדרשים לצורך עבודות ההתאמה האמורות. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, אם הסכומים בפועל יעלו על הסכומים הנ"ל, בין היתר, אם יתברר כי היקף ההתאמות הנדרש רב מהמוערך על-ידי החברה ו/או אם עלות ביצועם תהיה גבוהה מהמוערך על-ידי החברה ו/או אם יכנסו לתוקף תקנות חדשות שיטילו דרישות חדשות הקשורות באיכות הסביבה שבגינן תידרשנה הוצאות נוספות.

4.11. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

להלן יתוארו המגבלות והפיקוח המהותיים החלים על החברה כחברת דלק הפועלת בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.[38] יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה ממצה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבהן.

4.11.1. <u>אישור לפעול כחברת דלק</u>

בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001), תשס"א-2001, נקבע, בין היתר, כי חברת דלק תירשם במרשם לפני תחילת עיסוקה, ותוסיף לעסוק בעיסוקה כל עוד היא רשומה במרשם המנוהל על-ידי מנהל מינהל הדלק. החברה רשומה במרשם מנהל מינהל הדלק מאז שנת 2001.

4.11.2. <u>אישור המכס והבלו</u>

חוק הבלו על הדלק, תשי"ח-1958 ("**חוק הבלו**") קובע, כי לא ייצר אדם דלק ולא יעסוק במכירתו, אלא אם קיבל רישיון לכך מאת מנהל המכס והבלו. "ייצור" – מוגדר במסגרת חוק הבלו, כמגוון פעולות הקשורות בדלק, לרבות החזקת דלק לשם מסחר בו בסיטונות ומילוי גפ"מ במיכלים.

לחברה הוצא רישיון ייצור כאמור והיא פועלת לחדשו מידי שנה. למועד פרסום הדוח החברה קיבלה אישור לחידוש הרישיון כאמור.

חוק הבלו קובע כי דלק המיוצר בישראל חב במס בלו על-פי צו המוצא על-ידי שר האוצר, המוטל על דלק בעת ניפוקו מבז"ן או בעת שחרורו מהמכס אם יובא. כפועל יוצא, רק

[38] מרבית החוקים, הצווים וההגבלות המפורטים להלן חלים גם על פעילות שיווק מוצרי דלק בתחום השיווק הישיר.

חברות להן רישיון ייצור כאמור לעיל רשאיות לרכוש תזקיקי נפט ישירות מבתי הזיקוק או לייבאם.

במסגרת צו הבלו על דלק (פטור מחובת קבלת רישיון ואישור), תש"ך-1960, נקבע פטור מקבלת רישיון ייצור, בין היתר, ליצרנים ומחזיקים של דלק שקיבלו את הדלק, לאחר שהבלו שולם בגינו. בהתאם לכך, חברות בת של החברה הרוכשות דלק מהחברה פטורות מהחזקה ברישיון כאמור.

4.11.3. <u>הגבלות החלות על תכנון והקמה של מתחמי תדלוק ומסחר</u>

הליך ההקמה והרישוי של תחנת תדלוק ציבורית נמשך, בדרך כלל, מספר שנים. הנושא מוסדר במספר חיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות, ובכלל זה חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("**חוק התכנון והבנייה**") ותכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 על שינויה ("**תמ"א 18**"). הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים לאישורן ולהקמתן של תחנות תדלוק ומניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים, מרחק מזערי, בין היתר, בין מיכלי הדלק ומשאבות התדלוק לבין אזורי מגורים ומבני ציבור.

כמו כן, חוק התכנון והבנייה מסמיך את הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה לאשר בתב"ע בנוגע לקרקע המיועדת לתעשייה, מסחר, חקלאות, משרדים, אחסנה או חניה ליעוד לתחנת תדלוק.

4.11.4. <u>חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994</u>

בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994 נקבע, בין היתר, כי לא תתקשר חברת דלק בחוזה להקמת תחנת תדלוק (לרבות רכישת תחנת תדלוק, חכירתה, שכירתה או הפעלתה) או בחוזה בלעדיות המקנה לחברת הדלק את הזכות למכור או לספק למפעיל התחנה למעלה משלושה רבעים מכלל הדלק הנמכר בתחנה (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל או מאדם שאינו המפעיל של תחנת התדלוק), אם במרחק המפורט להלן מהמקום שבו נמצאת, או תוקם תחנת התדלוק, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת הדלק, על-פי המרחקים כדלקמן: בדרך עירונית - 1 ק"מ; בדרך אחרת - 10 ק"מ, הנמדדים לאורכם של כבישים. התקשרות בהסכם שלא בהתאם להוראות החוק משמעותה – בטלות ההסכם.

יצוין, כי על-פי בקשת חברת דלק, רשאי הממונה על התחרות לאשר התקשרות להקמת תחנת תדלוק או לאספקת דלק בחוזה בלעדיות לתחנת תדלוק, אף אם המרחק בין תחנות

התדלוק של אותה חברת דלק קטן מהמרחקים הנ"ל. תוקף ההוראות הנ"ל מתוך החוק הינו עד ליום 31 ביולי 2024.[39]

בנוסף, לפי חוק משק הדלק קידום התחרות (תיקון 2), תשס"ח-2007, ישנה חובה להציג מחירים בתחנות תדלוק ונקבעו כללים לפרסום מחירי הדלק הנמכרים בתחנות, מיקום השילוט, צורת הפרסום ועוד.

4.11.5. <u>צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (הפעלת רכב בגז טבעי), תשע"ד-2014 ומתווה שפורסם על-ידי משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים</u>

בחודש דצמבר 2013 פורסם צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (הפעלת רכב בגז טבעי), התשע"ד-2014 – המאפשר הפעלת רכב בגז טבעי דחוס, אם קיימת ברכב מערכת הנעה בגז טבעי דחוס, בין כמערכת בלעדית ובין ליד מערכת הנעה בדלק אחר, שמותר להניע בו כלי רכב.

בחודש מרץ 2018 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את "רפורמת המיסוי הירוק", שמטרתה הפחתה משמעותית בשימוש בסולר ופחם תוך עידוד השימוש בגז טבעי וזאת כדי להפחית את זיהום האוויר בישראל. במסגרת הרפורמה, בין היתר, יבוטל הישיבון הבלו על הסולר, שמאפשר לענפי משק שונים, בעיקר התחבורה, לקבל החזרי מס בגין השימוש בסולר, יכנס לתוקף מתווה להעלאת הבלו על גז טבעי דחוס (גט"ד) ויועלה המיסוי על פחם, שמשמש בעיקר לייצור חשמל, וכן, יוקצה, במסגרת הליך של "קול קורא", סכום של 100 מיליון ש"ח לעידוד הקמת תחנות תדלוק בגז טבעי (כך שיממן את כל עלויות ההקמה של 25 התחנות המתוכננות, לפי שווי של 4 מיליון ש"ח לכל תחנה). בנוסף, יוענק לתחנות הדלק מנגנון רשת בטחון לפיו היה ותחנת התדלוק לא תגיע להיקף מכירות מסוים של גז טבעי תהיה זכאית תחנת התדלוק לתמיכה שנתית באופן ובתנאים שפורסמו במתווה.

בתוך כך, וכחלק מיישום הרפורמה:

א. במהלך חודש יולי 2018, ועדת הכספים של הכנסת אישרה תיקונים לתקנות התעבורה ולתקנות מס הכנסה לפיהן נקבע, בין היתר, כי יהיה פחת מואץ בשיעור של 20% למכונות, ציוד או מבני תחנות תדלוק גז טבעי (כהוראת שעה ל-8 שנים).

ב. בחודש ספטמבר 2018, אושר לחברה, בכפוף לעמידה בתנאי ה"קול הקורא" ובלוחות הזמנים, קבלה של מענקים עבור הקמת 10 תחנות לתדלוק בגז טבעי דחוס. החברה

[39] יצוין, כי ביום 29 ביולי 2021 פקע תוקף ההוראה האמורה, והיא חודשה רק ביום 14 בדצמבר 2021.

החליטה לבחון את קידום התכנון וההקמה של התחנות בהן זכתה במענקי קול קורא, והחלה לפעול לשם קידום היתרי בניה ותכנון לתחנות שאושרו על-ידי משרד האנרגיה, תוך עמידה בלוחות הזמנים. יחד עם זאת, ולאור העובדה שהיקף הביקוש לגט"ד לתחבורה מצומצם ואינו מתפתח בהתאם לציפיות, בוחנת החברה את הכדאיות וההיתכנות הכלכלית שבהקמת התחנות האמורות. החברה אינה צופה כי בשנים הקרובות יהיה מעבר בכמות גדולה לתדלוק בגט"ד, ואינה צופה שתדלוק בגט"ד על אף הקלות הפחת והמיסוי האמורות לעיל, ישפיעו, בתקופה הקרובה, באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס למעבר לתדלוק בגט"ד, להקמת התחנות, להקלות המס והפחת במסגרת רפורמת המיסוי הירוק ולהשפעה האפשרית של כל אלו על תוצאותיה הכספיות של החברה בשנים הקרובות הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, אופן המעבר לשימוש בגט"ד, קבלת היתרים ואישורים להקמת תחנות שאושרו על-ידי משרד האנרגיה והחלטות רגולטוריות רלוונטיות.

4.11.6. <u>חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסויימות), התשס"ה-2004 (להלן בסעיף זה: "**החוק**")</u>

חוק זה מטיל איסור על מכירה ואספקת דלקים לתחנת תדלוק ציבורית, אלא אם היא כלולה ברשימת תחנות תדלוק שתפורסם על-ידי מינהל הדלק. ברשימה יופיעו רק תחנות תדלוק ציבוריות מורשות, כהגדרתן בחוק. החברה מעדכנת מעת לעת את מינהל הדלק בפתיחתן וסגירתן של תחנות התדלוק הציבוריות של החברה.

4.11.7. <u>הפעלת מתחמי התדלוק והמסחר בשבתות ובשעות הלילה</u>

מרבית מתחמי התדלוק של החברה פועלים בימי שבת ובשעות הלילה. על-פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 ("**חוק שעות עבודה ומנוחה**"), העסקת עובדים יהודים ביום השבת טעונה היתר של שר העבודה. בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי בימי המנוחה הקבועים, כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התש"ח-1948, לא יסחור בעל חנות בחנותו. לחברה ולתחנותיה ניתן אישור מפעל חיוני מאת המפקח הכללי על כח האדם במשרד הכלכלה, המתעדכן מעת לעת ושהינו בתוקף למועד פרסום הדוח.

4.11.8. <u>פיקוח על מחירי הדלקים המשווקים על-ידי החברה</u>

א. <u>צו הפיקוח על מחירים מרביים של מוצרי דלק ונפט</u>

למועד פרסום הדוח, מחיר המכירה לצרכן של בנזין 95 אוקטן בתחנות תדלוק נמצא תחת פיקוח, על-פי הוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 (להלן בסעיף זה: "**צו הפיקוח**" ו- "**מוצר הדלק שבפיקוח**", בהתאמה).

כמפורט בצו הפיקוח, המחיר המירבי למוצר הדלק שבפיקוח (בנזין 95) (בתדלוק בשירות עצמי) מורכב מארבעה רכיבים: (1) מחיר חומר הגלם (מחיר הבנזין בשער בתי הזיקוק); (2) מסים – בלו וכל מס אחר המוטל לפי דין; (3) מס ערך מוסף; ו-(4) "סל הוצאות" המכונה "מרווח השיווק" – סכום שנועד לגלם את הוצאות חברות הדלק הכרוכות בשיווקו של מוצר הדלק שבפיקוח, בתוספת רווח סביר ממכירתו בשרות עצמי בתחנת התדלוק ("**מרווח השיווק**"). בצו הפיקוח נקבע גם אופן עדכון המחיר המרבי למוצר הדלק שבפיקוח.

כמו כן, צו הפיקוח קובע, כי לגבי מוצר הדלק שבפיקוח, הנמכר תוך מתן שירות מלא, ניתן יהיה לגבות, בנוסף למחיר המירבי שנקבע, תוספת בעד שירות מלא בסכום הנקוב בצו הפיקוח ("**התוספת לשירות מלא**"), ובלבד ששליש מהמשאבות בתחנה יהיו בשירות עצמי.

נכון למועד פרסום הדוח, עומד מרווח השיווק על 55 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת לשירות מלא, עומדת נכון למועד פרסום הדוח, על 18 אגורות לליטר (לפני מע"מ).

למועד פרסום הדוח, מחיר המכירה לצרכן של סולר לתחבורה בתחנות תדלוק נמצא תחת פיקוח, על-פי הוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על סולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), תשע"ב-2012. בהתאם להוראות הצו האמור, יחול על סולר לתחבורה פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התנש"ו-1996. ככל שיחול פיקוח בפועל (מעבר לדיווח כאמור) על מחירי הסולר, עשוי להיות לכך השפעה מהותית על החברה אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה.

ב. <u>צו הפיקוח על מחירים מירביים של מוצרי נפט בשער בתי זיקוק</u>

בחודש ינואר 2007 הוסר בפועל הפיקוח על מחירי רוב התזקיקים בשער בית הזיקוק. למועד פרסום הדוח, נותר הפיקוח על מזוט רב גופרית וביטומן.

4.11.9. <u>הגבלות ייחודיות לתחנות תדלוק פנימיות</u>

תחנות תדלוק פנימיות הממוקמות בקיבוצים או מושבים, הוקמו במהלך השנים, בהתבסס, בין היתר, על הוראות האגף החקלאי ברשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), בעניין זה, הקובעת כי ניתן להקים בתחום משבצת יישוב חקלאי נקודת תדלוק פנימית שאיננה מסחרית, אשר לא יסופק בה דלק לציבור, וזאת ללא תשלום לרמ"י. למיטב ידיעת החברה, עמדתה של רמ"י הינה כי ההוראה הנ"ל (אשר בוטלה לשיטת רמ"י) התירה לספק דלקים בתחנות הפנימיות רק לכלים חקלאיים של האגודה ושל חבריה וכן לכלי רכב בבעלות האגודה, בעוד שאספקת דלקים לרכבים פרטיים של חברי האגודה/בני הקיבוצים או המושבים מחייבת עריכת עסקה מול רמ"י ותשלומים מתאימים לרמ"י. בהמשך להחלטות הנהלה של רמ"י מהשנים 2015–2016 בעניין זה, הוצא על-ידי רמ"י נוהל להסדרת התחנות הפנימיות, לפיו ישולמו לרמ"י סכומים (מופחתים) בגין מכירות עבר (בהתאם לנוסחה המביאה בחשבון מכירות בנזין בלבד), ותיעשנה עסקאות בנוגע להמשך הפעלת התחנות במתכונת בה הן מופעלות כיום. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת יישום הנוהל כאמור.

4.11.10. <u>תקן EMV</u>

בהתאם להנחיות בנק ישראל, החברה, וכן יתר חברות הדלק, נדרשות להטמיע את טכנולוגיית תקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי, במסופי האשראי הפועלים במתחמי התדלוק שלהן (בחנויות הנוחות ובמנפקות התדלוק).

תקן EMV הנו תקן לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי אשר פועל כבר מספר שנים בחו"ל ולאחרונה החל השימוש בו גם בישראל, בהדרגה, על פי הוראות בנק ישראל בכל מסופי האשראי בכל ענפי המשק. שימוש בתקן EMV מאפשר לקדם את החדשנות בתחום התשלומים, לרבות ביצוע עתידי של תשלומים ללא מגע באמצעות טלפון סלולרי ואפליקציות תשלום מתקדמות, וכן נועד לסייע בהפחתת סיכוני הזיוף והשימוש לרעה בכרטיסי חיוב באמצעות שדרוג מנגנוני האבטחה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את תהליך פריסת התשלום החכם באמצעות טכנולוגיית ה – EMV בכל מערכי הקמעונאות שלה למעט במתחמי התדלוק. יצוין, כי

יישום התקן הקיים בחו"ל – במתחמי התדלוק בישראל, אינו אפשרי מבחינה טכנית ונדרש פיתוח פרוטוקול ייחודי לישראל ("**הפרוטוקול**"). הפרוטוקול פותח, והועבר לחברות הדלק לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש ינואר 2022. אולם, נכון למועד פרסום הדוח, אין בישראל פתרון אופרטיבי מוכח המתאים ליישום הוראות פרוטוקול התקן במתחמי התדלוק, ולשם כך נדרשים פיתוחים טכנולוגיים נוספים (חומרה ותוכנה).

לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2022, אישר בנק ישראל מתווה עקרוני ליישום הפרוטוקול במתחמי התדלוק אשר הוצג לו על ידי החברה. נכון למועד פרסום הדוח, עלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלוק אינן ידועות לחברה במלואן.

אי עמידה ביישום התקן, עשויה למנוע תשלום באמצעות כרטיסי אשראי במסופי האשראי המותקנים במתחמי התדלוק, וכן עשויה להטיל את האחריות ביחס ל-"מכחישי" עסקאות אשראי – על חברות הדלק (ולא על חברות האשראי). ככל שהחברה תסבור כי נדרשת לה ארכה נוספת ליישום המתווה שהוצע על ידה, היא תפנה לבנק ישראל בבקשה לקבלת ארכה כאמור.

4.11.11. <u>חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014</u>

לפירוט בעניין זה ראו סעיף 7.10.3 להלן.

4.11.12. <u>רישיונות עסק</u>

חוק רישוי עסקים, תקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות), התשס"א – 2000 וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג - 2013 מחייבים את החברה להחזיק ברישיונות עסק לתחנות התדלוק וחנויות הנוחות המופעלות על ידה. בנוסף, קיימות הוראות דין נוספות החלות על החברה בנושא זה ובהן תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז-1976 (הקובעות את דרכי קבלת רישיון העסק לאחסנת נפט ואת אופן אחסנת הנפט הנגזר מתנאי הרישיון), תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואיים בתחנות דלק), התש"ל-1969 (המפרטות את אופן אחזקת תחנת הדלק וכל המתקנים שבה, וכן את המתקנים המחויבים להימצא בתחנת הדלק).

רישיונות העסק של תחנות החברה מכילים מגוון תנאים מאת המשרד להגנת הסביבה. התנאים כוללים, בין היתר, דרישות לעמידה בהוראות תקנות המים; דרישות בנושא איכות אוויר לרבות מישוב אדים; הוראות להתקנת אמצעים למניעת זיהום מים קרקע ושפכים, דרישות בנוגע לטיפול בקרקע מזוהמת שנתגלתה, ודרישות לתפעול, תחזוקה, דיגום, ביצוע בדיקות ושמירת נתונים. כמו כן החברה נדרשת לבצע הערכות לקראת

אירוע חירום בשגרה ובשעת חירום ולהחזיק בנהלים והנחיות לקראת הערכות לאירוע חירום.

בעקבות רפורמה מקיפה בתחום רישוי העסקים, רישיונות עסק לתחנות תדלוק אשר בעבר היו ניתנים לצמיתות – לא ניתנים יותר, ונקצבה תקופת תוקף של 5 שנים לרישיון עסק לתחנת תדלוק. מרבית רישיונות העסק לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה היו לצמיתות, ובהתאם לרפורמה, החל מיום 31 בדצמבר 2018 רישיונות עסק אלו פקעו. למועד פרסום הדוח, חודשו רישיונות עסק לרובן הגדול של תחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה.

בחודש אוגוסט 2021, התקבלה החלטת ממשלה מס' 223 שעניינה ייעול הליכי הרגולציה במשרד להגנת הסביבה, במסגרת ההחלטות הנלוות לאישור תקציב המדינה. בעקבות כך, לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2022, פורסם תזכיר חוק לייעול הליכי רישוי סביבתי (תיקוני חקיקה), תשפ"ב-2022 ("**החוק המוצע**"). באתר המשרד להגנת הסביבה, נכתב, כי מטרת החוק המוצע לטייב ולייעל את מערכי הרישוי הקיימים הן בפן הרגולטורי והן בפן הסביבתי, באמצעות רפורמה כוללת, המבוססת על התאמה לסטנדרטים המקובלים באיחוד האירופי. החוק המוצע קובע בין היתר, הסדר לאיחוד היתר פליטה עם היתר רעלים, ועם אישור המשרד להגנת הסביבה ותנאים סביבתיים לפי חוק רישוי עסקים. תזכיר החוק כרוך בתיקוני חקיקה רבים של הוראות הדין הקיימות, לרבות שינויי חקיקה שיש בהם כדי להשפיע גם על פעילותה של החברה בהקשר זה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מידת השפעת החוק המוצע על פעילותה.

נגד החברה תלויים ועומדים, מעת לעת, כתבי אישום בנוגע להפעלת תחנות תדלוק ו/או חנויות נוחות ללא רישיון עסק או בחריגה מהיתר. להערכת החברה, מעבר לקנסות בסכומים לא מהותיים, ו/או להוצאת צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק ו/או עד להכשרת הבניה בהיתר, לא צפויה לחברה חשיפה נוספת בהקשר זה. להערכת החברה, גם אם יסגרו אחת או יותר מתחנות התדלוק ו/או חנויות הנוחות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

הערכות החברה כאמור לעיל בדבר היעדר הצפי לחשיפה מהותית לחברה או על תוצאותיה הכספיות בעקבות קיומם של כתבי אישום כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה וניסיון העבר שלה כפי שהוא למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן

שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בחקיקה או במדיניות האכיפה של הרשויות.

4.11.13. <u>הגבלות על פעילות של חברות הדלק מכח חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח- 1988 (חוק ההגבלים העסקיים לשעבר) – הסדרי בלעדיות לאספקת או רכישת דלקים בתחנות התדלוק</u>

בשנת 1993 קבע הממונה על התחרות (להלן בסעיף זה: "**הממונה**"), בהתאם לסמכותו על-פי סעיף 43(א)(1) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("**חוק התחרות**"), כי הסכמי הבלעדיות ארוכי הטווח בין חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול" לבין תחנת תדלוק שאינן בבעלותן של חברות הדלק, מהווים "הסדר כובל" כמשמעותו בחוק התחרות[40] (להלן בסעיף זה: "**קביעת הממונה**"). במהלך השנים 1995–1997 הגיע הממונה להסדרים עם החברות האמורות, אשר במסגרתם החריג הממונה מתחולת הקביעה האמורה תחנות תדלוק לגביהן קיים "הסכם חכירה מקובל". חברות הדלק הנ"ל הסכימו לקביעתו המעודכנת של הממונה ולשחרור תחנות תדלוק הנכללות בגדר הקביעה המעודכנת מהסכמי בלעדיות ארוכי טווח. כמו כן, במסגרת ההסדר האמור הסכימו חברות הדלק הנ"ל להגבלות שיחולו על התקשרויותיהן העתידיות עם תחנות תדלוק שאינן בבעלותן.

במסגרת אישור הממונה למיזוג שבין החברה ובין אלון – חברת הדלק לישראל בע"מ בשנת 1999, קיבלה על עצמה החברה הגבלות דומות לאלו שנקבעו בהסדר של הממונה עם חברות הדלק בנוגע להתקשרויות בהסכמי אספקה בלעדית של דלקים לתחנות תדלוק, ובכלל זה:

1. תקופת הסכם אספקה בלעדית לא תעלה על 3 שנים,[41] ולא יחודש הסכם אספקה בלעדית אלא במשך מחצית השנה הקודמת למועד סיום הסכם האספקה הבלעדית שחידושו מתבקש.

---

[40] "**הסדר כובל**" על-פי סעיף 2 לחוק התחרות, הינו הסדר הנעשה בין בני אדם המנהלים עסקים, לפיו אחד הצדדים לפחות מגביל עצמו באופן העלול למנוע או להפחית את התחרות בעסקים בינו לבין הצדדים האחרים להסדר, או חלק מהם, או בינו לבין אדם שאינו צד להסדר.

[41] "**הסכם אספקה בלעדית**" הוגדר בקביעת הממונה ככל תניה בהתקשרות שהתחייבו בה לאספקת מוצרי דלק על-ידי חברה דלק לתחנת תדלוק, המחייבת את מפעיל התחנה שהינו בעל זכויות בעלות או חכירה או חכירת משנה במקרקעי תחנת התדלוק, או מי שהוקנו לו זכויות כאמור, לרכוש באורח בלעדי מוצרי דלק מחברת הדלק לצורך מכירתם או שיווקם בתחנת התדלוק, והכול בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות שותפות או בכל דרך אחרת.

2. על אף האמור לעיל, תקופת הסכם אספקה בלעדית המתייחס לתחנת תדלוק, אשר במסגרת כריתתו התחייבה חברת דלק לשאת במלוא או כמעט במלוא מימון הקמת תחנת התדלוק, לא תעלה על 14 שנים ממועד פתיחת שירותי תחנת התדלוק לציבור הרחב.

תקופת הסכם אספקה בלעדית המתייחס לתחנת תדלוק, שבה יבוצעו במימון חברת דלק עבודות שיפוץ או חידוש משמעותיות או שיפורים משמעותיים, לא תעלה על 7 שנים ממועד תחילת האספקה על-ידי חברת הדלק, או כל מועד אחר שייקבע על-ידי בית הדין לתחרות – לעניין זה שיפור מהותי יהא בשיעור שלא יפחת מ-60% מעלות הקמת תחנת תדלוק דומה, אילו הוקמה במועד השיפוץ.

הסכמי אספקה בלעדית כאמור, לתקופה העולה על 3 שנים יוגשו לאישור בית הדין לתחרות, כאשר הממונה הביע כוונתו להמליץ על אישור ההסכמים העומדים בתנאים הנ"ל.

3. הסכמי אספקה בלעדית יהיו בנוסח שאושר על-ידי ביה"ד לחוזים אחידים. החברה לא הגישה בקשה לאישור חוזה אחיד לאספקה בלעדית, מאחר שאין בחברה נוסח אחיד של הסכם אספקה אשר לפיו החברה פועלת, וכל הסכם אספקה מגובש בהתאם לנסיבות ותנאי העסקה.

4.11.14. <u>פרסום להערות הציבור של טיוטת דוח רשות התחרות בנושא תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק</u>

ביום 9 ביולי 2017, פרסמה רשות התחרות טיוטת דוח להערות הציבור בנושא תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחירי הבנזין, וביום 26 בדצמבר 2017, פרסמה רשות התחרות פרק נלווה לדוח הבנזין, העוסק בנושא תחרות גאוגרפית בתחום הסולר (להלן יחדיו בסעיף זה: "**טיוטת הדוח**").

טיוטת הדוח מסכמת ממצאי מחקר שערכה רשות התחרות, במסגרתו פותחה על ידה מתודולוגיה לבחינת היבטים תחרותיים גיאוגרפים בתחום תחנות התדלוק, ונבחן הקשר בין מאפייני תחנת תדלוק והסביבה התחרותית שלה (הדוח מתמקד במכירות בנזין וסולר ללקוחות מזדמנים). טיוטת הדוח כללה המלצות אשר מגבילות את חברות הדלק הגדולות בהתקשרויות בהסכמים עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין (לרבות חידוש הסכם או הארכתו) באיזורים בהם יש ריכוזיות של חברות גדולות והיעדר תחנות של חברות קטנות, בהקמת תחנות תדלוק חדשות באיזורים בהם יש תחנת תדלוק אחת של חברה גדולה ובאופן כללי נקבע, כי הסכמים אנכיים של חברות הדלק בנוגע לתחנות תדלוק עלולים

להיחשב כהסדרים כובלים לפי סעיף 2(א) לחוק התחרות הכלכלית, וכי הסדרים בדבר תקופת בלעדיות העולה על 3 שנים (ובמקרה שחברת הדלק נשאה בעלויות הקמה או שיפוץ של תחנה – תקופה העולה על 6 שנים) יחשבו כהסדרים העלולים לפגוע בתחרות ותידרש הצדקה מיוחדת לשם אישורם.

בחודש מרץ 2018 הגישה החברה לרשות התחרות את התייחסותה המנומקת לטיוטת הדוח, בה פרסה את הסתייגויותיה השונות ביחס לממצאי הדוח, מסקנותיו והמלצותיו. למועד פרסום הדוח טרם פורסם דוח סופי או עדכון בנושא מאת רשות התחרות.

החברה סבורה כי במידה ולא תתקבל עמדתה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על פעילותה של החברה ותוצאותיה. זאת, היות וההמלצות המפורטות לעיל עשויות להטיל מגבלות שונות על החברה בקשר עם פתיחת והקמת תחנות תדלוק חדשות ו/או חידוש הסכמים קיימים בקשר עם תחנות תדלוק אותן מפעילה החברה.

הערכת החברה כאמור בדבר השפעת הדוח על פעילותה ותוצאותיה, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, שינויים בחקיקה או במדיניות האכיפה של רשות התחרות או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

4.11.15. <u>תקנים מחייבים לדלק המשווק בישראל</u>

בישראל קיימים תקנים מחייבים למוצרי דלק המשווקים בארץ. תקנים אלו נקבעו על-ידי מכון התקנים, אשר אימץ את התקינה האירופאית בתחום זה.

4.11.16. <u>קול קורא 116/2018 הקמת עמדות טעינה מהירות (DC) לרכבים חשמליים</u>

בחודש בנובמבר 2018, פרסם משרד האנרגיה "קול קורא" לסיוע בהקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים במתכונת של מענקי הקמה ("**מענק הקמה**"), אשר במסגרתו יינתנו מענקים כספיים עבור ההשקעה ההונית בהקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים ("**עמדות טעינה**"). בחודש פברואר 2019, החברה הגישה את הצעתה לקול קורא במסגרתה ביקשה לקבל מענקי הקמה לעמדות טעינה אשר יוקמו בפרישה ארצית בין היתר בכפוף לקבלת המענקים כאמור. בחודש אוגוסט 2019 פורסם כי החברה זכתה במענק הקמה בסך של כ-2 מיליון ש"ח להקמת 13 עמדות טעינה. למועד פרסום הדוח,

מפעילה החברה 13 עמדות טעינה, אשר הוקמו בהתאם להוראות הקול הקורא (מתוך 24 המופעלות על ידה).

למידע אודות הערכות החברה כאמור לעיל בדבר צפי מעבר לשימוש ברכבים חשמליים והשפעתו על החברה, ראו סעיף 4.1.9 ו-4.1.5 לעיל.

4.12. **<u>הליכים משפטיים בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, שהחברה צד להם, בקשר עם תחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר, ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

5. תחום השיווק הישיר

5.1. **<u>מידע כללי על תחום השיווק הישיר</u>**

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 דס"ל ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות. החל מיום 1 בינואר 2021 מגזר זה כולל גם אספק ישירה של דלקים וגפ"מ לרש"פ.

מוצרי הדלק, הגפ"מ הגז טבעי והשמנים מסופקים על-ידי החברה ודורגז ישירות לאתרי הלקוח או על-ידי הובלה עצמית של הלקוח.

במסגרת תחום זה, החברה משווקת ומפיצה את מוצריה ללקוחות ממגוון ענפים במשק, לרבות: תעשייה, תחבורה, חברות תעופה, עבודות עפר, חקלאות וכדומה.

5.1.1. <u>מבנה תחום השיווק הישיר ושינויים החלים בו</u>

<u>שיווק מוצרי דלק, גפ"מ וגז טבעי</u>

בתחום זה פועלות 4 חברות הדלק הגדולות, ובכלל זה החברה ובז"ח (אשר נכנסה לתחום זה בשנת 2007), וכן מספר חברות קטנות נוספות. בתחום הגפ"מ פועלות חברות הגז הגדולות: "סופרגז", "פזגז" ו-"אמישרגז" ("**חברות הגז**") וכן מספר רב של ספקי גז קטנים יותר.

הענף מאופיין בהתקשרויות קצרות טווח, ויכולת ניידות גבוהה של לקוחות, חשיפות אשראי ותחרות מוגברת.

במסגרת פעילות תחום זה, פועלת החברה גם כמשווקת גז טבעי. לצורך כך הקימה החברה מערך שיווק והנדסה אשר מציע ללקוחות שירותים הכוללים הסבה של תשתית הגז במפעלים ואספקה של גז טבעי למפעלים.

לחברה ידע וניסיון לרבות ידע הנדסי הנדרש לצורך הסבת מפעלים, ובכלל זה לשם טיפול ברגולציה הרבה הכרוכה בפעילות כאמור.

במסגרת זו, מתקשרת החברה עם חברות הנדסה, בקרה ותכנון פרויקטים לצורך קבלת שירותים במסגרת ביצוע פרויקטים להסבה על בסיס ההסכמים שנחתמו כאמור לעיל. החברה בוחנת אפשרות לפעול בעתיד גם בתחום שיווק גז טבעי למגזר הביתי, זאת בכפוף להיווצרות תנאים רגולטוריים שיאפשרו זאת.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה רוכשת גז בעיקר באמצעות הסכמי "Spot" עם מאגרי גז, וכן באמצעות התקשרויות לרכישת גז טבעי בשוק המשני. החברה פועלת להתקשר עם מאגרי הגז הטבעי בהסכמים. יצוין, כי היצע הגז הטבעי בשוק המקומי, עלול להיות מושפע מהגידול בכמויות הגז המופנות לייצוא וכן מעיכובים בכניסת ספק גז טבעי שלישי. במידה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לספק גז טבעי ללקוחותיה, עלולה להיווצר לה חשיפה בגין פערי העלות בין הגז הטבעי ובין מקור האנרגיה החלופי שיידרשו הצרכנים לרכוש.

<u>שיווק הדס"ל</u>

הלקוחות בתחום הם חברות תעופה אזרחיות ישראליות וזרות. הפעילות בתחום זה מאופיינת במחזורי מכירות גבוהים ובמרווחי שיווק נמוכים. המתחרים של החברה בתחום שיווק הדס"ל הן חברות הדלק "סונול", "דלק" ו-"פז".

הלקוחות בתחום זה דורשים מספק הדס"ל לקיים פוליסות ביטוח חבות מוצר, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

5.1.2. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום השיווק הישיר</u>

לעניין הגבלות ופיקוח בתחום מתחמי התדלוק והמסחר אשר משפיעים גם על תחום פעילות זה, ראו סעיף 4.11 לעיל.

תחום השיווק הישיר, בעיקר בפעילות שווק הגפ"מ, כפוף בשנים האחרונות לפיקוח, אכיפה וחקיקה אינטנסיבית ומוגברת. השינויים העיקריים באים לידי ביטוי בהחמרתם של הסדרי הבטיחות הנדרשים מספקי הגז, וכן בהסדרת תנאי האספקה של הצרכנים עם ספקי הגז במטרה לאפשר חופש בחירה גדול יותר לצרכן. כמו כן, מטילות הוראות החוק השונות

חובת רישוי על כל העוסקים בשיווק גז, הובלתו או אחסנתו. לפירוט בנוגע לחקיקה ולתקינה בתחום, ראו סעיף 5.11 להלן.

5.1.3. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום השיווק הישיר וברווחיותו</u>

להלן פירוט אודות הרווח הגולמי של החברה בתחום השיווק הישיר בשנים 2019, 2020 ו-2021:

	2021		2020		2019	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי ממכירת דלקים שמנים מוצרי נפט (למעט גפ"מ)	94	9%	27	15%	32	11%
רווח גולמי מכירות גפ"מ, גז טבעי ואחרים	101	26%	98	32%	84	32%
רווח (הפסד) גולמי ממכירת דס"ל	11	4%	(5)	*	7	1.4%

להסברי הדירקטוריון לגבי השינויים בהיקף פעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

5.1.4. <u>התפתחויות בשווקים של תחום השיווק הישיר או שינויים במאפייני הלקוחות שלו</u>

<u>שיווק גפ"מ וגז טבעי</u>

א. בשנים האחרונות ניכרת התגברות בתחרות בתחום, בעיקר עקב עלייה במספר המתחרים אשר הביאה לשחיקה במרווחים. להערכת החברה, רמת השרות ומוניטין החברה מהווים מרכיבים בהחלטת הלקוחות לגבי בחירת הספק, במיוחד בתחום הגפ"מ והגז הטבעי.

ב. הפעילות בתחום שיווק הגז הטבעי בישראל, ובהתאם פעילותה של החברה בתחום זה, מושפעת מכניסה של שחקנים חדשים בתחום הפקת גז טבעי וכן מהרחבה ו/או השלמה של התשתיות להולכת גז טבעי (רשת ההולכה ורשת החלוקה) באזורים השונים. למועד פרסום הדוח, ממשיכות חברות החלוקה לפעול לחיבור מפעלים נוספים לרשת החלוקה. כמו כן, הפעילות בתחום זה נתונה לרגולציה קיימת ו/או עתידית אשר תסדיר את פעילותם של משווקי הגז הטבעי בישראל.

ג. הגפ"מ המיוצר בישראל הינו תזקיק המופק מנפט, להבדיל מגז טבעי. היצע הגפ"מ המיוצר על-ידי בתי הזיקוק אינו מספיק להשלמת הביקוש המקומי ולפיכך מתבצע ייבוא גפ"מ להשלמת הביקוש.

<u>שיווק הדס"ל</u>

הפעילות בתחום מושפעת מהיקף התיירות הנכנסת והיוצאת לישראל ומתנועת מטענים, המושפעת מהיקף הסחר של מדינת ישראל עם מדינות אחרות. הפעילות בתחום זה, נפגעה משמעותית בשנת 2020 בשל השפעות התפשטות נגיף הקורונה, אשר גרם לצמצום הטיסות. בשנת 2021, בעקבות ההסרה ההדרגתית של המגבלות ופתיחת השמיים, חל שיפור במכירות הדס"ל, אולם סך המכירות נותר נמוך בהשוואה לתקופה שקדמה להתפרצות נגיף הקורונה. לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.1.5. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום השיווק הישיר והשינויים החלים בהם</u>

בין גורמי ההצלחה הייחודיים לתחום השיווק הישיר ניתן למנות:

א. קיום מערך מכירות אפקטיבי, הפועל לאיתור לקוחות חדשים ושמירה על קשר שוטף עם הלקוחות הקיימים.

ב. קיום מערך לוגיסטי תומך וגיבוי טכני.

ג. היכולת לבדל את מוצרי החברה ממתחריה באמצעות שירות איכותי, ייעוץ מקצועי ותמיכה.

ד. חוסן פיננסי המאפשר הענקת אשראי ללקוחות.

ה. בניית מותגים אפקטיביים למוצרי החברה, לרבות המותג "אמגזית" ומותגי השמנים המשווקים על-ידי החברה.

ו. יכולת ואמצעים לאחסון ושינוע של גפ"מ.

ז. מערך שירות לקוחות זמין ללקוחות החברה בערוצי התקשורת השונים.

ח. היכולת ליצור קשר עסקי עם חברות תעופה זרות ומקומיות המשתמשות בשירותי תדלוק בנתב"ג.

5.1.6. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום השיווק הישיר</u>

קיימים שלושה מקורות לאספקה של מוצרי נפט בתחום הפעילות: בז"ח, בז"א ובאמצעות ייבוא.

לפרטים בדבר הספקים מהם רוכשת החברה גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל.

5.1.7. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום השיווק הישיר ושינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה חסמי הכניסה לתחום הפעילות הם:

א. שיווק ישיר של מוצרי דלק ושמנים ללקוחות עסקיים מצריך חוסן פיננסי ניכר לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי לאותם לקוחות.

ב. שיווק הגפ"מ מחייב רישוי כספק גז, ושיווק הגז הטבעי מחייב התקשרויות לרכישת גז טבעי. יצוין כי קבלת רישיון ספק גז ועמידה בתנאיו, כמו גם בתנאי הוראות חוק נוספות החלות על הפועלים בתחום, כרוכות בהשקעות ניכרות בביטוח הפעילות, בכח אדם, לרבות החובה להעסיק בעלי מקצוע בעלי הסמכה ורישיון כדין, בציוד, ובהפעלת מוקד חירום.

ג. על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות המחמירות בתחום, ולתמוך בלקוחות גדולים נדרש מערך טכני והנדסי נרחב לצורך התקנה תחזוקה ובדיקת תקינות הציוד. מערך זה כרוך בעלויות גבוהות ומחייב חוסן פיננסי.

5.2. **<u>מוצרים ושירותים בתחום השיווק הישיר</u>**

המוצרים העיקריים אותם משווקת החברה בתחום השיווק הישיר הינם:

א. בנזין לסוגיו - המשמש בעיקר לכלי רכב.
ב. סולר - משמש בעיקר לכלי רכב בעלי מנוע דיזל.
ג. דלק סילוני – שיווק ומכירה לחברות תעופה.
ד. שמנים תוספים ואוריאה - שמני מנוע וסיכה תחת המותגים "Texaco", "Aral" ו-"Dor Oil" (מותג פרטי של החברה) ו-"אוריאה".
ה. מזוט - משמש בעיקר כדלק לתעשייה וייצור חשמל.
ו. ביטומן (זפת) - משמש בעיקר לזיפות כבישים, גגות ועוד.
ז. גפ"מ - משמש לתעשייה לבישול ולחימום בייתי, וכן להנעת כלי רכב.
ח. גז ללא ריח – לשימושים בתעשייה.
ט. גז טבעי - לשימושים בתעשייה.

י. מוצרי קמפינג ומוצרי גז משלימים - בעיקר למגזר הפרטי.

השירותים אותם מספקת החברה בתחום פעילות זה כוללים: אספקת תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן תכנון, התקנה, הסבה ותחזוקת ציוד קצה לשימוש במוצרי דלק, גפ"מ וגז טבעי אצל הלקוח.

5.3. <u>פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום השיווק הישיר</u>

מרבית ההכנסות מתחום השיווק הישיר נובעות ממוצרי דלק וגז טבעי. לתיאור רווחיות תחום פעילות זה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

להלן יובא פירוט אודות מכירות החברה בתחום השיווק הישיר בפילוח לפי מוצרים:

	2021		2020		2019	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	1,013	19.9%	175	5.3%	301	7.0%
גפ"מ, גז טבעי ואחרים	382	7.5%	305	9.2%	264	6.2%
דס"ל	253	5.0%	162	4.9%	481	11.2%

5.4. <u>לקוחות בתחום השיווק הישיר</u>

5.4.1. <u>הרשות הפלסטינית</u>

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה תזקיקי נפט וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לאספקת דלקים וגז, אשר עיקריו יובאו להלן. ההסכם נכרת לתקופה של שנתיים, ביחס ל-50% מצריכת הדלקים והגפ"מ השנתית של הרש"פ.

ההסכם קובע את מחירי, דרכי ומועדי האספקה, תנאי התשלום, אופן הניפוק וההובלה של תזקיקי הנפט והגפ"מ, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והגפ"מ המסופקים לרש"פ ותנאים מסחריים נוספים. האחריות להובלת התזקיקים למרכזי הפצה של הרש"פ חלה על החברה,

בעוד הובלת המוצרים ממרכזי ההפצה האמורים לשטחי הרש"פ וללקוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

לצורך הבטחת התחייבויותיה מכוח ההסכם, המחתה הרש"פ לחברה את הזכות לגבות את התשלום המגיע לה מכספי המיסים הקשורים לדלק, המוחזקים עבור הרש"פ על-ידי ממשלת ישראל (להלן בסעיף זה: "**התשלום**"). יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את האפשרות ואת משך הזמן הדרוש לגביית התשלום מממשלת ישראל, ככל שתידרש החברה לעשות זאת. מלבד זכות זו, לא הועמדו לטובת החברה בטוחות נוספות במסגרת ההסכם.

כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מוקדם בהודעה מראש בת 90 יום למשנהו. הדין החל על ההסכם הוא הדין האנגלי, וחילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם, אם יתגלעו, יוכרעו בבוררות אשר בהעדר הסכמה אחרת תיערך בלונדון.

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק הישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ בשנת 2021 מסתכמות לסך של כ-865 מיליון ש"ח.

5.4.2. <u>לקוחות מסחריים ומוסדיים</u>

על הלקוחות המסחריים של החברה נמנים לקוחות ממגוון ענפים, ובהם: תעשייה, תחבורה, עבודות עפר, חקלאות, תשתיות וכדומה. על הלקוחות המוסדיים של החברה נמנים, בין היתר, רשויות מקומיות, בתי חולים ורכבת ישראל. על-פי רוב, ההתקשרות עם לקוחות מוסדיים מבוצעת על בסיס זכייה במכרזים. חלק מההתקשרויות עם לקוחות מסחריים תעשייתיים כוללות התקנת ציוד ו/או השאלת ציוד ללקוח. תקופת ההתקשרות מושפעת, בין היתר, מהיקף ההשקעה בציוד שהועמד לרשות הלקוח.

5.4.3. <u>לקוחות פרטיים</u>

הלקוחות הפרטיים של תחום הפעילות הינם בעיקר לקוחות ביתיים ועסקים קטנים, להם מספקת החברה תזקיקי נפט, מכשירים צורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול. שיווק הגפ"מ ללקוחות פרטיים מבוצע באמצעות גלילים (מיכלים ניידים), או באמצעות מאגר גז נייח, כגון מרכזיות וצוברים. למועד פרסום הדוח, לחברה[42] כ-150 אלף

[42] כולל לקוחות להם משווק הגפ"מ באמצעות מפיצים/ זכיינים.

לקוחות ביתיים. כמו כן, לדורגז צבר יחידות דיור חתומות חדשות, שטרם הוקמה בהם תשתית גפ"מ, בהיקף של כ-30 אלף לקוחות. בהקשר זה יצוין כי אין כל ודאות שהלקוחות האמורים יחלו לצרוך גז מהחברה.

המידע המובא לעיל אודות הלקוחות הפוטנציאליים של דורגז והאפשרות שיצרכו גז מידי דורגז הוא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר תחרות במשק הגפ"מ, ובשל התקשרויות עם צדדים שלישים או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רשויות המדינה והרגולטורים לפעול על מנת להקל על מעבר צרכנים מספק לספק, ובכלל כך לפעול לתיקוני חקיקה שנועדו לקדם מטרה זו, ולעודד תחרות בין ספקי הגז השונים. להוראות הדין בעניין כאמור ראו סעיף 5.11 להלן.

5.4.4. <u>חברות תעופה</u>

הלקוחות בתחום זה הן חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. ההתקשרויות הינן על בסיס מכרזים המפורסמים על-ידי חברות התעופה ובדרך כלל נעשות לתקופות בנות שנה עד שנתיים. החל משנת 1997, לחברה פעילות עסקית משותפת עם קבוצת Chevron, למכירת דס"ל לחברות תעופה זרות שהינן לקוחות של Chevron, שמטוסיהן מקבלים שירותי תדלוק בנתב"ג, בין היתר באמצעות חברת מרקורי תעופה (ישראל) בע"מ (להלן: "**מרקורי**",[43] ולהלן בסעיף זה: "**הלקוחות**"). בחודש יוני 2011, נחתם בין הצדדים הסכם שעיקרו הסדר האספקה בין הצדדים כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודת התדלוק אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקוחות. על-פי ההסכם הנ"ל, החברה נטלה על עצמה התחייבויות לעמידה בסטנדרטים הנדרשים על-פי דין. בהתאם לכך, החברה נתונה לפיקוח מעת לעת על הכמויות ועל איכויות הדלקים, אשר יבוצע על-ידי הרשויות וכן על-ידי Chevron. החברה התחייבה לרכוש פוליסת ביטוח לביטוח חבות מוצר בגין הדס"ל המסופק על-פי ההסכם. על-פי ההסכם האמור, החברה ו-Chevron מחלקות באופן שווה ביניהן את הרווחים ו/או הפסדים בתחום פעילות זה.

[43] החברה מחזיקה בכ-31% ממניות חברת מרקורי.

5.4.5. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות (בכמויות) לפי סוגי לקוחות בתחום השיווק הישיר בשנים 2019, 2020 ו-2021:

	2021		2020		2019	
	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים
לקוחות מסחריים או מוסדיים	79%	90%	46%	90%	35%	83%
חברות תעופה	21%	-	54%	-	65%	-
לקוחות פרטיים(*)	-	10%	-	10%	-	17%

* כולל מכירות ללקוחות מסחריים קטנים.

מרבית הלקוחות הפרטיים של תחום הפעילות, הינם בעלי ותק של למעלה מחמש שנים. באשר ללקוחות המסחריים והמוסדיים, הפעילות בתחום השיווק הישיר מתאפיינת בניוד גבוה של לקוחות בין ספקי דלקים, וכן בהתקשרות של לקוחות עם מספר ספקי דלק במקביל. לפיכך, החברה אינה נוהגת לנתח את ותק הלקוחות.

5.5. **<u>שיווק והפצה בתחום השיווק הישיר</u>**

החברה משווקת את תזקיקי הנפט בתחום פעילות זה באמצעות אנשי מכירות המועסקים על ידה ובאמצעות מפיצים עצמאיים. ההפצה והניפוק של הדלקים נעשים באמצעות תשתיות הולכה וניפוק לצדדים שלישיים.

חלק משיווק הגפ"מ (לשימוש ביתי ולעסקים), מבוצע על-ידי מפיצים עצמאיים. הסכמי ההפצה עם המפיצים העצמאיים הינם על בסיס אזור גיאוגרפי מוגדר, והינם לתקופה בלתי קצובה. המפיצים אחראיים לשיווק הגפ"מ, לגביית התשלומים בגינו ולתחזוקת ציוד הגפ"מ כנדרש על-פי דין.

בנוסף, החברה פועלת כמשווק גז טבעי. לצורך כך, לחברה מערך שיווק והנדסה על מנת להציע ללקוחות שירותים הכוללים הסבה של תשתית הגז במפעלים ואספקה של גז טבעי למפעל, וכן צוות הנדסי המטפל ברגולציה הכרוכה בפעילות כאמור. קיימים גם לקוחות להם מסופק גז בלבד ללא מעורבות בהתקנה או בהסבה.

מכירת הדס"ל ללקוחות Chevron מתבצעת על-פי ההסכם המתואר בסעיף 5.4.3 לעיל. שיווק דס"ל לחברות תעופה מתבצע באופן ישיר.

5.6. **<u>תחרות בתחום השיווק הישיר</u>**

התחרות בתחום השיווק הישיר חריפה ביותר, הן בשל הגורמים המשפיעים על התחרות בענף הדלק בכלל, והן בשל גורמים ייחודיים לתחום הפעילות. למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח, בתחום השיווק הישיר של דלקים, גפ"מ וגז טבעי פועלות מספר חברות גדולות – "דלק", "פז זיקוק", "סונול", "פזגז", "אמישראגז", "סופרגז", "בז"ן" וכן חברות דלק קטנות, סוכני דלקים ומפיצים, וחברות גז קטנות, ברובן מקומיות, הפועלות בתחום גיאוגרפי מוגבל.

הלקוחות המסחריים והמוסדיים של תחום הפעילות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי תשלום. עובדה זו בצירוף קיומם של מתחרים רבים בשוק, מובילה לתחרות מוגברת בין הגורמים המתחרים. התחרות מתבטאת בעיקר בתנאי מחיר ואשראי ללקוחות. עם זאת, גם איכות השירות הינו גורם משפיע בתחרות, במיוחד אצל לקוחות תעשייתיים הנעזרים בייעוץ הנדסי להתאמת הציוד אישית ללקוח. החברה מעריכה, כי איכות השירות הניתן על ידה הינו אחד מיתרונותיה היחסיים בתחום זה.

ככלל, ההתקשרות והמחויבות החוזית של הלקוחות הינה לטווח קצר, ולעיתים ההזמנה הינה אד-הוק. התקשרויות לתקופה ארוכה קיימות במקרים בהם קיימת תלות של לקוחות בספק, למשל בשל הציוד המושאל ללקוח. לעניין השאלת ציוד על-ידי החברה ראו סעיף 5.8 להלן.

לעניין שינויי חקיקה שנועדו לאפשר ניידות גבוהה יותר של הצרכנים במשק הגז ולהגברת התחרות במשק הגז, ראו סעיף 5.12.5 להלן.

החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי בתחום פעילות זה, בין היתר, באמצעים הבאים:

א. פיתוח מערך מיומן של אנשי מכירות לשיווק ישיר עד הלקוח הסופי.

ב. פיתוח מערך מיומן ואיכותי של טכנאים ומהנדסים.

ג. הפעלת מערך של מפיצי משנה.

ד. הפעלת מערכת בקרת אשראי המאפשרת שימוש במתן אשראי ככלי שיווקי יחד עם הקטנת הסיכונים הכרוכים בכך.

ה. הגדלת הצעת הערך ללקוח באמצעות מתן הטבות למוצרים ו/או שירותים נוספים.

ו. פיתוח וחיזוק מותגי החברה.

ז. בתחום שיווק הדס"ל -שיתוף פעולה עם Chevron לגיוס לקוחות בינלאומיים.

5.7. **<u>עונתיות בתחום השיווק הישיר</u>**

בתחום שיווק ומכירת הגפ"מ, ישנה עלייה בצריכה בתקופת החורף אצל לקוחות מוסדיים ופרטיים.

בתחום הדס"ל, קיימת עלייה משמעותית בצריכה בחודשי הקיץ ובתקופות החגים, הנובעת מהתגברות תנועת הנוסעים לישראל וממנה.

לפרטים בדבר השפעות התפשטות נגיף הקורונה על תחום השיווק הישיר, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.8. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

הרכוש הקבוע של החברה בתחום השיווק הישיר כולל: מיכליות הובלה, מיכלי גז וציוד קצה לשימוש בגפ"מ ומוצרי נפט אחרים.

מכח ההסכמים בהם התקשרה החברה עם חלק מלקוחותיה המסחריים והמוסדיים, משאילה החברה ללקוחותיה ציוד קצה לצורך ניפוק או אחסון מוצרי הדלק (מכלי אחסון, משאבות, צנרת, מונים וכדומה). הציוד מושאל כל עוד הלקוח ממשיך לרכוש תזקיקי נפט מהחברה על בסיס בלעדיות. החברה הינה הבעלים הבלעדי של הציוד שהושאל ללקוחות.

בדרך כלל, החברה משאילה ללקוחות הגפ"מ הפרטיים ציוד (גלילים ומוני גז), כנגד הפקדת פיקדון. הסכום המרבי של הפיקדון נקבע ומעודכן מעת לעת במסגרת צו הפיקוח על-ידי משרד האנרגיה. לפרטים ראו סעיף 5.12.6 להלן.

ללקוחות תעשייתיים ומוסדיים, החברה מבצעת התקנת מערכות גפ"מ בחצר הלקוח, כולל רישוי, היתרים, הטמנת צוברים, מערכות איוד ופיקוח עד להתקנת נקודות קצה המשמשות את הלקוח, וזאת במסגרת הסכם למספר שנות צריכה מינימאלי ומחיר המבוסס על מודל "cost פלוס".

בתחום הגז הטבעי, עלות הסבת המפעל לגז טבעי חלה על הלקוח. לעיתים ובהתאם להסכמות עם הלקוח, משתתפת החברה בעלות ההסבה.

חברה בת של דורגז מפעילה מתקן לאחסון ומילוי גלילים בנאות חובב.

5.9. **<u>נכסים לא מוחשיים בתחום השיווק הישיר</u>**

ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.

5.10. **<u>חומרי גלם וספקים בתחום השיווק הישיר</u>**

המוצרים העיקריים של החברה בתחום זה הינם תזקיקי נפט הנרכשים משני בתי הזיקוק באשדוד ובחיפה (בז"א ובז"ח). לתיאור ספקי התזקיקים המשמשים את כלל תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 11.4 לדוח זה.

לפרטים בדבר רכישת גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל. כמו כן, החברה התקשרה בהסכם הולכת גז טבעי עם נתג"ז כמפורט בסעיף 6.1.3 להלן.

הסקירה שלהלן תתייחס לאספקת גפ"מ שהינה ייחודית לתחום השיווק הישיר:

5.10.1. החברה רוכשת את מרבית הגפ"מ המשמש לפעילותה בתחום זה מבתי הזיקוק. לחברה תלות בבתי הזיקוק בישראל בכל הקשור לאספקת גפ"מ, כאשר אין בידי בתי הזיקוק לספק את כל הכמויות הנדרשות, החברה מייבאת את כמויות הגפ"מ הנדרשות לה.[44] בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה תלות במאגרי הגז, בנוגע לאספקת גז טבעי ובגורמים המוליכים/מחלקים גז טבעי (נתג"ז וחברות החלוקה).

5.10.2. <u>מחירים מרביים לגפ"מ</u>

מחיר הגפ"מ בשער בז"ן נקבע על-ידי מינהל הדלק. בכל סוף חודש נקבע מחירו של הגפ"מ בשער בתי הזיקוק עבור החודש העוקב, על-פי חישוב העלות החודשית של הגפ"מ שנרכש מייבוא. מחיר ייבוא בחודש מסוים יחושב לפי המחיר הממוצע שנרכש בו טון גפ"מ מיובא, בתקופה שמיום 25 בחודש שקדם לו עד ליום 24 באותו חודש.

בחודש יוני 2013, נכנס לתוקפו תיקון לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גפ"מ), התש"ע-2010, על-פיו רמת הפיקוח על גפ"מ הינה "דיווח על רווחיות ומחירים" לפי פרק ז' לחוק האמור. בהתאם, נקבע כי על החברה להגיש דיווח אחת לשנה על פי מתכונת הדיווח שפורסמה. החברה מגישה דיווחים למינהל הגז, על פי הוראות הצו המתוקן.

5.10.3. <u>אספקה שוויונית של גפ"מ</u>

נכון למועד פרסום הדוח, סך הביקוש לגפ"מ במדינת ישראל, עולה על יכולת הייצור של בתי הזיקוק. לפיכך, הותקנו תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על-

[44] מחיר הרכישה מייבוא נקבע ביחס לכל הזמנה בנפרד על-פי מחיר ה-SPOT באגן הים התיכון. מחיר הרכישה מבתי הזיקוק נקבע אחת לחודש על-ידי מנהל הדלק, כאשר המחיר מחושב על-פי ממוצע מחירי הייבוא של החודש הקודם.

ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009 ("**תקנות ההקצבות**"), המסדירות מנגנון חלוקת הגפ"מ המיוצר בבתי הזיקוק בעיתות מחסור לספקי גז.

בנוסף, במסגרת הפרטת בז"א, הוטלו על בז"א על-ידי הממונה על התחרות הגבלות שונות שנועדו להבטיח אספקת גפ"מ שוויונית.[45]

לחברה תלות בבתי הזיקוק בישראל (בז"א ובז"ח) בכל הקשור לאספקת גפ"מ, כמפורט בסעיף 5.10.1 לעיל.

בנוסף, לאספקה מבתי הזיקוק ישנו יתרון לוגיסטי על פני ייבוא גפ"מ, מאחר והאספקה הינה יומית ומתבצעת ישירות לצרכנים, ועל כן אין צורך באחסון. הייבוא לעומת זאת מחייב רכישת כמות גדולה יחסית, אשר מחייבת התארגנות לוגיסטית ואחסון. חסרון נוסף הינו שרכישת גפ"מ מייבוא מתבצעת בתנאי "Spot" (לעומת רכישה מבתי זיקוק במחיר קבוע). תנודות מחירי הייבוא אינן בשליטת החברה, ולעיתים לא קיימים מנגנוני הגנה מספקים בהסכמים מול הלקוחות.

לשינויים במחירי ה-Spot למול המחיר המפוקח (עלייה או ירידה), עלולה להיות השפעה (שלילית או חיובית, בהתאמה) על תוצאותיה העסקיות של החברה.

להערכת החברה, אין בהוראות ההסדרים המתוארות בסעיף זה לעיל כדי לגרום לה למחסור בגפ"מ באופן שונה מבחינה מהותית ממתחרותיה. במקרה של מחסור בגפ"מ מקומי, תפעל החברה לייבא את כמויות הגפ"מ החסרות.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לעומק המחסור האפשרי בגפ"מ כתוצאה מההסדרים המתוארים בסעיף זה לעיל הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מתבסס על ניסיונה של החברה לאורך השנים האחרונות, בהן לא נתקלה החברה בקשיים בייבוא הגפ"מ. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, כתוצאה משינויים בחקיקה המתוארת בסעיף זה לעיל ו/או באופן אכיפתה על-ידי הרשויות.

[45] פז או בז"א רשאים לפנות לממונה על התחרות בבקשה לבטל איזה מן ההגבלות בנושא האספקה השוויונית, מהטעם שחל שינוי נסיבות מהותי בתנאי התחרות באספקת הגפ"מ. יחד עם זאת, עד למתן ההחלטה של הממונה בדבר ביטול הגבלות אלו, תמשיך בז"א למלא אחר הוראותיהן.

5.10.4. למועד פרסום הדוח, כל הדס"ל המשווק על-ידי החברה נרכש משני בתי הזיקוק בחיפה ובאשדוד. לחברה, כמו ליתר חברות הדלק בישראל, תלות בבתי הזיקוק בכל הקשור לאספקת דס"ל, באופן שבו אם בתי הזיקוק לא יספקו את הדס"ל יהיה צורך ביבואו, דבר העשוי להיות כרוך בעלויות מהותיות נוספות.

חברות דלק המשווקות דס"ל מחויבות לרכוש שירותי תדלוק למטוסים ושירותי אחסנה מהחברות המספקות שירותים אלו בנתב"ג. שירותי תדלוק מטוסים ניתנים על-ידי שני גורמים - פז שרותי תעופה בע"מ ומרקורי. שירותי האחסון של דס"ל ניתנים, למועד פרסום הדוח, על-ידי פז נכסי תעופה בע"מ בלבד (להלן: "**פז נכסי תעופה**").

פז נכסי תעופה הינה ספקית בלעדית של שירותי האחסון של דס"ל. לחברות הדלק המספקות דלקים בנתב"ג, ולחברה ביניהן, תלות בספק זה. יחד עם זאת, פז נכסי תעופה הינה חברה ששירותיה כפופים לפיקוח תחת צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתית לתדלוק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון), תשס"ח-2008.

במסגרת אישור הממונה על התחרות לעסקת רכישת בז"א על-ידי פז, החליט הממונה על התחרות כי על פז נכסי תעופה יחולו החובות החלות על בעל מונופולין.

5.11. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ובטיחות בקשר עם תחום השיווק הישיר</u>**

5.11.1. <u>סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה</u>

לפירוט הסיכונים הסביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר אשר רלבנטיים גם לתחום פעילות השיווק הישיר, ראו סעיף 4.10 לעיל.

5.11.2. <u>הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגעות לאיכות הסביבה</u>

בנוסף להיבטים של שמירה על איכות הסביבה אשר משפיעים על פעילות החברה, המפורטים בסעיף 3.10 לעיל, חלים על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר הוראות חוק ותקינה בנושאי איכות סביבה, החלים באופן ייחודי על פעילות שיווק הגפ"מ, אשר בכללם ניתן לציין את חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993, המטיל חובת החזקה ב"היתר רעלים", מאת הממונה המוסמך לכך על-ידי השר להגנת הסביבה. למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בהיתר רעלים לעסוק בחומרים מסוכנים.

5.11.3. <u>עלויות והשקעות סביבתיות</u>

בתחום פעילות השיווק הישיר אין לחברה התחייבויות להשקעה בקשר עם מניעה או הפחתה של פגיעה באיכות הסביבה. בנוסף, למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה לא קיימות לחברה עלויות מהותיות צפויות בגין תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה.

5.12. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר</u>**

השירותים הניתנים והמוצרים הנמכרים על-ידי החברה בתחום פעילות זה מושפעים מהוראות חוק ורגולציה שונות, הן בהיבטים של תקינת ציוד ובטיחותו והן בהיבטים של יחסי ספק וצרכן, זאת בעיקר בתחום אספקת הגפ"מ לשימוש ביתי, אך גם בתחום שיווק גז טבעי.

לפירוט אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה בכל הנוגע לשיווק דלקים, כולל בתחום השיווק הישיר, ראו סעיף 4.11 לעיל. להלן יתוארו המגבלות והפיקוח הייחודיים לתחום השיווק הישיר בלבד. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה ממצה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק העיקריות שבהן:

5.12.1. <u>רישוי ספק גז ורישיון לעיסוק בעבודת גז</u>

על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר חלות הוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט-1989 (בסעיף קטן זה: "**החוק**"), והתקנות שהותקנו מכוחו, ובהתאם להוראות המעבר המוסדרות בו גם הראות חוק הגז הפחמימני המעובה, התשפ"א-2020 ("**חוק הגפ"מ**") אשר נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021, אשר כולן יחדיו מטילות ומסדירות חובת רישוי על מי שמשמש כספק גז,[46] ועל מי שמבקש לעסוק בעבודות גז.

על-פי החוק, ובכפוף להוראות המעבר כאמור גם על פי חוק הגפ"מ, חובה לקבל היתר בכתב מאת מנהל ענייני הבטיחות במשרד האנרגיה (בסעיף קטן זה להלן: "**המנהל**") לצורך התקנת מתקן גז, שאינו מתקן לצריכה עצמית.

למועד פרסום הדוח, לחברה רישיונות ספק גז בתחומי הפעילות וכן היתרים מתאימים למתקנים המופעלים על ידה.

בחודש דצמבר 2018, נכנסו לתוקף תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי ספקי גפ"מ), התשע"ט-2018 (אשר החליפו את הנוהל למתן רישיון ספק גז). במסגרת התקנות כאמור

[46] ספק גז מוגדר כ- "אדם שעסקו ייצור, מילוי, החסנה, הולכה, הובלה או שיווק של גז".

נקבע, בין היתר, כי מבקש הרישיון או בעל רישיון ספק גז יידרש להודיע למנהל בכתב על כל שינוי שחל בנתוני הבקשה לרישיון שהגיש. כמו כן הורחבו ונוספו סוגי פעילות בגינם יידרש להגיש בקשה לרישיון ספק גז; נקבעה חובה לביצוע הכשרה, ריענון, ופיקוח על הליכי ההכשרה לעובדים. כן נקבעה חובה לביצוע בדיקות מדגמיות של מתקני הגז המשמשים לאספקת גז לצרכנים ועמידה בדרישות התקן ת"י 158 (להלן בסעיף זה: "**ת"י 158**").

ביום 16 בינואר 2019, נכנסו לתוקף תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ) (תיקון), התשע"ט-2018, במסגרתן נקבע, בין היתר, כי ספק גז יוכל לבצע עבודות גפ"מ כדוגמת: מילוי גפ"מ במכילים מיטלטלים במתקן מילוי; ביצוע בדיקה תקופתית לפי ת"י 158; ניתוק מיתקן גז ממערכת גפ"מ, וחיבור של מכשיר צורך גפ"מ למערכת גפ"מ באמצעות עובדים שיוכשרו ויוסמכו על-פי נהלים כתובים של ספק הגז שיאושרו על-ידי המנהל. עוד נקבעו בתקנות, התנאים למתן רישיון לעסוק בעבודות הגפ"מ לפי רמת בעל הרישיון, וכן וותק נדרש.

כספק גז, כפופה החברה גם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הבטחת ההספקה של גפ"מ), התשמ"ט- 1989, הקובע, בין היתר, כי לא יעסוק אדם כספק גז אלא אם הוכיח למנהל (מי שמונה ע"י שר התשתיות והאנרגיה) כי הוא ערוך לעמוד בהוראות צו זה וקיבל על כך אישור בכתב.

לחברה מנגנוני בקרה פנימיים שנועדו להבטיח עמידה בכל הדרישות הכלולות ברישיון ספק הגז.

יצוין, כי להבדיל משיווק גפ"מ, למועד פרסום הדוח לא קיימת חובת רישוי לעוסקים בשיווק גז טבעי, כפי שיפורט להלן.

5.12.2. <u>חוק הגז הפחמימני המעובה, התשפ"א-2020</u>

כאמור, ביום 1 ביולי 2021, נכנס לתוקף חוק הגפ"מ שמטרתו לחזק את סמכויות הפיקוח והאכיפה בתחום הגפ"מ.

במסגרת חוק הגפ"מ, נקבעה חובת רישוי של ספקי הגז והעוסקים בעבודות גז, וכן חובת רישוי של סוכני ספק הגז באמצעותם הוא משווק גז, חובת רישוי של מיתקני גז מסוימים, חובת ביצוע בדיקות למיתקן גז, חובה לספק גז רק לצרכן שיש עמו הסכם בכתב וחובת עריכת ביטוח לכיסוי חבות ספק גז בשל כל אירוע, בסכום שלא יפחת מחמישה מיליון דולר ארה"ב. במסגרת חוק הגפ"מ נקבע בנוסף, בין היתר, הוראות בקשר עם ביצוע פעולות

ספק גז באמצעות סוכן, חובת דיווח על מתקני גז שאינם טעוני היתר, להגביל את תוקפם של היתרים למתקני גפ"מ, לקבוע תנאים מהותיים לקבלת רישיון ספק גז ו/או ביטול רישיון ספק גז, רישיון לעיסוק בעבודת גז ורישיון לספק גז באמצעות סוכן, לחייב ניתוק של מיתקן גז שנמצאו בו ליקויים מסוכנים או מיתקן גז של צרכן שלא אפשר את בדיקתו. בנוסף נקבעו סמכויות נרחבות למנהל על מנת לחזק את סמכויות הפיקוח והאכיפה, וכן הוחמרה הענישה לפי מדרג ענישה מתאים לפי דרגות חומרה, על-ידי הוספת סנקציות פליליות ומנגנוני עיצום כספי וכן התראה מנהלית כחלופה לאכיפה במסגרת ההליך הפלילי. כן נקבעה אחריות נושאי משרה בתאגיד.

5.12.3. <u>צו הגז (בטיחות ורישוי) (אירוע גפ"מ), התש"ף-2020</u>

ביום 23 באפריל 2021, נכנס לתוקף הצו האמור הכולל הוראות שונות לגבי חובתו של ספק גז להפעיל מוקד חירום טלפוני בכל ימות השנה במשך 24 שעות ביממה, שייתן מענה אנושי בתוך 2 דקות לקריאה הנוגעת לאירוע גז או חשש לאירוע כאמור. כן קובע הצו חובות שונות בנוגע לטיפול ראשוני באירוע גז (דהיינו דליפת גפ"מ לא מבוקרת ממתקן גז או מכלית גז וכן שריפה של מתקן גז או התמוטטות של מבנה על המתקן), לרבות העסקת בעלי רישיונות לעיסוק בעבודות גפ"מ אשר יהיו ערוכים להגיע ללא דיחוי לכל מכלית גז או למתקן גז שהתקבלה לגביהם קריאה (בין שהוא מספק לו גז בעצמו ובין באמצעות מורשה מטעמו) וכן רשאי להכשיר אנשים מטעמו אשר יהיו ערוכים גם כן על מנת להפסיק את הספקת הגז למיתקן גז. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מיישמת את הוראות הצו.

5.12.4.<u>רישוי עסקים</u>

מתקני אחסנת גפ"מ טעונים רישיון עסק מכוח חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995 (ראו סעיף 4.11.12 לעיל).

על-פי צו הגז (בטיחות ורישוי) (בטיחות ההחסנה של מכלים ומכלי מחנאות במחסן גפ"מ ובמחסן עזר), התשנ"ב- 1992, אחסון גפ"מ במחסן ובמחסן עזר והפעלתם של מחסנים כאמור, ייעשו אך ורק במחסנים שאושרו על-ידי המנהל. הפעלת מחסני גפ"מ כאמור טעונה עמידה בשורה של אמצעי בטיחות ובטחון.

לפרטים נוספים בדבר החקיקה הקיימת והרפורמה בתחום רישוי העסקים, ראו סעיף 4.11.12 לעיל. מכוח ובהתאם לרפורמה כאמור, ביום 1 בינואר 2021 נכנסו לתוקף מפרטי רישוי אחידים בנושא גז – מילוי מכלים ומכליות, וגז – מכירתו, חלוקתו, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו.

החברה פועלת באופן שוטף מול הרשויות לחידוש רישיונות העסק הנדרשים בקשר לפעילותה בתחום הגז.

5.12.5. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט-1989

הוראות החוק, אשר חלקן נחקקו כהוראות שעה, קובעות, בין היתר: איסור ביצוע פעילות לשימור לקוחות שמסרו הודעה בכתב בדבר החלפת ספק גז, במשך 6 חודשים מיום מתן ההודעה; חובת מתן שירות הספקת גז לצרכן גז ביתי שאינו מקבל את שירותיו ומבקש לקבלם בתנאים דומים לתנאים שבהם הוא מספק את השירות לצרכן גז ביתי דומה; וכי ספק גז לא יכלול בחוזה להספקת גז תנאים שיש בהם כדי להכביד על יכולת הצרכן להחליף ספק גז, או שיש בהם כדי לפגוע בתחרות במשק הגז. כמו כן נקבעו בחוק זה עיצומים כספיים בגין הפרת הוראותיו.

5.12.6. פיקדונות

בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז), תשע"ו-2015, מעודכנים מעת לעת מחירי הפיקדון המרביים שרשאי ספק גז לגבות מצרכן גז ביתי בעד הספקת ציוד גז ואוסר גביית פיקדון בגין ציוד גז שאינו מפורט בצו. בנוסף, נקבעו בצו, בין היתר, הוראות בדבר החזרת הפיקדון לצרכן. למועד הדוח, לצו זה אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה בתחום זה.

על-פי חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), תשנ"א-1991 ועל-פי תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (משק הגז- החלפת ספק גז), תשנ"א- 1991, ספק גז שקיבל הודעה על בקשה לסיום חוזה לאספקת גז, חייב להחזיר את הפיקדון ללקוח הזכאי להחזר הפיקדון, במועד פירוק מתקני הגז או לא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת ההודעה (לפי המוקדם).

5.12.7. תקינה בתחום שיווק הגפ"מ

בתחום זה קיימים מספר תקנים מחייבים למתקני גז, ובכללם: מיכלי גז, מערכות גז, מערכת גז מרכזית וכדומה. תקינה זו קובעת חובת סימון, הוראות טכניות, בדיקות לחץ ובדיקות בטיחות שיש לערוך קודם לאספקת גז, מרחקי בטיחות, הוראות לעניין מרחק מקווי חשמל, בדיקות תקופתיות ועוד.

5.12.8. חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ("**חוק משק הגז**")

בהתאם לחוק משק הגז, העיסוק במכר ובשיווק של גז טבעי אינו טעון רישיון, אולם נקבע שיקול דעת לשר התשתיות, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק משק הגז ובהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כי לתקופה שתיקבע, עיסוק בשיווק גז טבעי יהיה טעון רישיון.

5.12.9. פיקוח על מחירי הגז הטבעי

בחודש אפריל 2013, פורסמו ברשומות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג–2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומיות (להלן בסעיף זה: "**המפקחת**") לפיהם, על כל משווק או מי שחתום על חוזה לשיווק או מכר גז טבעי, לדווח על רווחיות והמחירים של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אותם פרסמה המפקחת.

5.12.10. פיקוח על שרותי תשתית לתדלוק מטוסים

פעילות מתן שירותי התשתית לתדלוק מטוסים והענקת שירותי תדלוק למטוסים בנתב"ג נתונה לפיקוח מכח צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתית לתדלוק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון), התשס"ח-2007 והתיקון לו, כפי שעוגן בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתית לתדלוק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון) (תיקון), התשס"ט-2009. צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחיר שירות תדלוק למטוסים בנמל התעופה בן-גוריון), תשנ"ו- 1996 קובע את המחיר המירבי, כנקוב בצו הנ"ל, אשר ניתן לגבות בנתב"ג עבור מתן שירותי תדלוק מטוסים, דהיינו שירות מילוי מיכלי מטוסים בדס"ל, באמצעות מיכליות תדלוק, או באמצעים אחרים.

5.13. **הליכים משפטיים בתחום השיווק הישיר**

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, בקשר עם פעילות תחום השיווק הישיר, שהחברה צד להם (לרבות הליכים משפטיים שהסתיימו), ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

6. תחום החשמל

6.1 <u>**מידע כללי על תחום החשמל**</u>

פעילות החברה בתחום זה כוללת תפעול תחנת כוח פרטית בהספק של כ-75 מגוואט ("**תחנת הכוח**"), ומכירת חשמל, וזאת באמצעות אלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת ("**אלון מרכזי אנרגיה**"), אשר מוחזקת במלואה (100%) על-ידי החברה.

מלוא כושר ייצור החשמל בתחנת הכוח נמכר לדוראד (הפועלת כמספק חשמל, כמפורט בסעיף 6.1.5 להלן). לפרטים נוספים אודות תחנת הכוח ראו ביאור 18ג לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים בדבר מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע בתחנת הכוח, ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

בחודש נובמבר 2019, התקבלו מאת רשות החשמל רישיונות ייצור ואספקה לתחנת הכוח, וביום 12 בנובמבר 2019 החלה ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.[47]

6.1.1 <u>הסכם המימון</u>

ביום 13 במרץ 2017, התקשרה אלון מרכזי אנרגיה בהסכם מימון עם בנק מזרחי טפחות בע"מ וגופים נוספים (לאחר שקיבלה ביום 9 במרץ 2017 אישור תעריף מרשות החשמל), להעמדת אשראי, למימון, ולהקמה ותפעול של תחנת הכוח ("**הסכם המימון**").

לפרטים בדבר הסכם המימון, ראו סעיף 16.6 להלן.

6.1.2 <u>הסכם התפעול עם סימנס</u>

ביום 29 בינואר 2017, התקשרה החברה עם סימנס (שהינה גם יצרן הציוד העיקרי של תחנת הכוח) במסגרתו התחייבה סימנס להעניק לאלון מרכזי אנרגיה את מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בתחנת הכוח למשך פרק זמן של עד 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. במסגרת ההסכם התחייבה סימנס כי תחנת הכוח תהיה זמינה לפעול בהיקף שנתי מינימאלי, וכן התחייבה לביצועים מינימאליים הקבועים בהסכם. ההסכם אף כולל מנגנון של פיצוי מוסכם במקרה של אי עמידה בהתחייבות סימנס כאמור, ומנגנון של בונוס

[47] לשם קבלת הרישיונות האמורים העמידה אלון מרכזי אנרגיה מספר ערבויות, בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות. נכון למועד הדוח, ייתרת הערבויות הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

במקרה שזמינות התחנה ו/או הביצועים יהיו טובים מהזמינות או הביצועים להם התחייבה סימנס בהסכם.[48]

6.1.3. <u>הסכם עם נתג"ז</u>

ביום 1 במרץ 2012, התקשרה אלון מרכזי אנרגיה בהסכם עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ ("**נתג"ז**") לחיבור תחנת הכוח למערכת ההולכה הארצית לגז טבעי, ולמתן שירותי הולכת גז טבעי על-ידי נתג"ז ("**הסכם נתג"ז**").

הסכם נתג"ז נחתם לתקופה שעד ליום 31 ביולי 2029, עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות.

בחודש נובמבר 2016, נחתמה תוספת להסכם נתג"ז, על-פיה, בין היתר, התחייבה נתג"ז להשלים את חיבור תחנת הכוח למערכת ההולכה, וכן לספק שירותי הולכת גז טבעי לתחנת הכוח במשך תקופה של 15 שנים מתחילת האספקה, עם אופציה להארכת התקופה בחמש שנים נוספות.

6.1.4. <u>הסכם אספקה עם שותפות תמר</u>

ביום 9 בדצמבר 2012, התקשרה אלון מרכזי אנרגיה בהסכם לרכישת גז טבעי מהשותפים בשותפות תמר (להלן בסעיף זה: "**הסכם האספקה**", "**המוכרים**", ו"**שותפות תמר**" בהתאמה).

על-פי הסכם האספקה התחייבו המוכרים לספק לאלון מרכזי אנרגיה גז טבעי בהיקף כולל של עד כ- 1.68 BCM (מיליארד מטר מעוקב) (להלן בסעיף זה: "**הכמות החוזית הכוללת**"), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם האספקה. בהסכם האספקה נקבעו תנאי רכישה לכמות מינימאלית והסדרים נוספים.

ביום 26 בספטמבר 2016, חתמו הצדדים על תוספת להסכם האספקה, במסגרתה, בין היתר, התחייבו המוכרים לספק גז טבעי לתחנת הכוח בכמויות הנדרשות, תקופת החוזה הוארכה ל-18 שנים מיום האספקה הראשונה (בנוסף, ניתנה לצדדים אפשרות להאריך את ההסכם בשנתיים נוספות, בכפוף לבדיקה לפיה לא נצרכה כמות גדולה מזו הקבועה בהסכם עד לשלב ההודעה כאמור), וכן הוגדלה כמות הגז החוזית הכוללת.

[48] לאחר הפעלתה המסחרית של התחנה, נתגלעה מחלוקת בין הצדדים ביחס לזכותה של אלון מרכזי אנרגיה להנחה בתשלום הרבעוני לסימנס כפי שמופיע בהסכם. בין הצדדים מתנהלת בוררות בהקשר זה, אשר טרם הוכרעה.

במסגרת תוספת זו, הוטמעו תיקונים שנדרשו בהחלטת הממונה על התחרות אשר ניתנו במסגרת אישורו להסכם האספקה, ובכלל זה זכות להפחית את כמויות הגז אותם התחייבה אלון מרכזי אנרגיה לרכוש במסגרת ההסכם. בחודש מרץ 2021, בהתאם לתנאי ההסכם, הפחיתה אלון מרכזי אנרגיה את הכמות השנתית המינימלית הנרכשת משותפות תמר, החל מאותו מועד רוכשת אלון מרכזי אנרגיה גז במחירים משופרים בהסכמי "Spot" ממאגרי הגז ובשוק המשני, ובמקביל מנהלת משא ומתן לחתימה על הסכם גז משופר. הסכמי "Spot", מטבעם, חושפים את החברה לשינויים במחירי הגז הטבעי ולשינויים בהיצע הגז הטבעי הזמין.

כמו כן, ביום 1 במרץ 2020, הסתיימה תקופת הביניים, כהגדרתה בהסכם האספקה, ולאחר שתמר השלימה פרויקט להרחבת קיבולת האספקה של מערכת הטיפול וההולכה של גז טבעי ממאגר תמר, וההסכם הפך להיות הסכם רציף, במסגרתו מתחייבת תמר למכור לאלון מרכזי אנרגיה כמות נדרשת, ואלון מרכזי אנרגיה מתחייבת לרכוש כמות שנתית מינימאלית משותפות תמר, ולחלופין לשלם עבור הכמות המחויבת שלא נרכשה (Take or Pay).

6.1.5. <u>הסכם לשיתוף פעולה עם דוראד אנרגיה בע"מ</u>

במהלך חודש מרץ 2019, התקשרו אלון מרכזי אנרגיה ודוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "**דוראד**") בהסכם עקרונות, וביום 11 בנובמבר 2019, נחתמה תוספת להסכם העקרונות (הסכם העקרונות והתוספת יקראו להלן יחד: "**הסכם מפורט**"). בהתאם להסכם המפורט, דוראד פועלת כמספק חשמל אשר רוכש את החשמל המיוצר בתחנת הכוח, בתמורה לתשלומי זמינות ואנרגיה שישולמו לאלון מרכזי אנרגיה, וזאת למשך תקופה של 5 שנים, כאשר לכל צד אפשרות לסיום מוקדם של ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים בהתראה מראש.

בהתאם להסכם המפורט, אלון מרכזי אנרגיה בהיותה בעלת רישיון הייצור, פועלת כיצרן חשמל ואחראית להפעלת תחנת הכוח ולייצור החשמל בתחנה, ונושאת בכל העלויות הנוגעות להפעלת תחנת הכוח, העמדת הזמינות וייצור החשמל. דוראד פועלת כמספק חשמל ואחראית לכלל הפעילויות הקשורות באספקת ומכירת החשמל של תחנת הכוח מול לקוחות הקצה וחברת החשמל לישראל בע"מ ("**חברת החשמל**"), ונושאת בכל

העלויות לאספקת החשמל לצרכנים, ובכלל זה בגין שירותי התשתית ושירותי ניהול המערכת.[49]

בעקבות החלטת רשות החשמל מחודש ינואר 2020 בדבר תיקון אמות מידה בקשר עם חריגה מתוכניות צריכה, ביום 12 באוגוסט 2021 חתמו הצדדים על תיקון נוסף להסכם, במסגרתו הסדירו את ההתחשבנות ביניהם הנובעת מתיקון אמות המידה כאמור, ועדכנו את תקופת ההסכם עד לתום שנת 2022, כאשר לכל אחד מהצדדים אפשרות לסיים את ההתקשרות בהתקיים תנאים מסוימים ובהתראה של 90 ימים מראש.

6.2. <u>מבנה תחום החשמל ושינויים החלים בו</u>

שוק ייצור החשמל הפרטי בישראל נמצא במגמת צמיחה. בשנים האחרונות, נכנסו לשוק יצרני חשמל פרטיים נוספים ובכלל זה יצרנים פרטיים בעלי כושר ייצור משמעותי. כמו כן, מספר תחנות כוח נוספות במגוון טכנולוגיות נמצאות בשלבי הקמה שונים. להערכת החברה, היקף הפעילות של יצרני חשמל פרטיים צפוי לגדול בין היתר גם כתוצאה מהרפורמה במשק החשמל כמפורט להלן.

כניסת יצרני החשמל הפרטיים הובילה לירידה משמעותית בנתח השוק של חברת החשמל. כך שבשנת 2025 הוא צפוי לרדת ל-45% מההספק המותקן. על-פי תחזית רשות החשמל, בשנת 2025 היא צפויה לייצר כ-40% מהחשמל במדינת ישראל.[50] כמו כן, במסגרת רפורמה במשק החשמל, יצומצם נתח השוק של חברת החשמל ב-14 מקטעי ייצור החשמל בשלושה אופנים: 1) מכירת אתרים קיימים של חברת החשמל, בעלי עתודת קרקע להקמת הספק נוסף או בעלי הספק שעומד בפני גריטה, ואשר בתחומן יש היתכנות לבנייה של הספק חדש; 2) מכירת שטחים נוספים בבעלותה של חברת החשמל המהווים פוטנציאל להקמת הספק חדש; ו-3) איסור על חברת החשמל להקים, לשחלף, לתכנן או לבצע כל פעילות פיתוח במקטע הייצור בעתיד, לרבות הקמה של תחנות כוח חדשות או של ייצור באנרגיות מתחדשות.[51] נכון למועד פרסום הדוח, מכרה חברת החשמל שלושה אתרים קיימים (תחנת הכוח ברמת חובב, תחנת הכוח חגית ותחנת הכוח באזור התעשייה אלון תבור).

---

[49] ביום 13 במאי 2019, אישר הממונה על התחרות ברשות התחרות, את ההתקשרות עם דוראד.

[50] ראו דוח מצב משק החשמל של רשות החשמל הזמין באתר רשות החשמל.

[51] ראו מכתב יו"ר רשות החשמל מיום 17 במאי 2018 בנושא רפורמה במשק החשמל ובחברת החשמל הזמין באתר רשות החשמל.

6.2.1. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום החשמל וברווחיותו</u>

א. הרווחיות בתחום החשמל מושפעת בעיקר מהגורמים הבאים:

1. שינויים ברכיב ייצור החשמל, הנקבע ומפורסם על-ידי רשות החשמל מדי שנה, משפיעים על היקף ההכנסות ממכירת חשמל ותשלומי זמינות המבוססים על רכיב הייצור כאמור. בהקשר זה יצוין, כי תשלומי הזמינות והאנרגיה שמקבלת אלון מרכזי אנרגיה מדוראד צמודים לרכיב הייצור.
2. הסכמי הגז הטבעי (המהווה תשומה עיקרית בייצור חשמל), כוללים נוסחת מחיר הצמודה לרכיב היצור, וכן "מחיר רצפה". מחיר הגז הטבעי בהסכם רכישת הגז בו התקשרה אלון מרכזי אנרגיה צמוד לרכיב הייצור.
3. שינויים במבנה תעריף החשמל, עשויים להשפיע על הכנסותיה של החברה.

ב. ביום 10 ביוני 2021, פרסמה רשות החשמל קול קורא בנוגע לעדכון מקבצי שעות הביקוש (מש"בים), אשר ביחס לכל אחד מהם נקבע תעריף עומס וזמן (תעו"ז) פרטני ("**קול קורא**"). לאחר קבלת התייחסויות מהציבור ביחס לקול הקורא, פרסמה רשות החשמל, ביום 12 באוקטובר 2021, שימוע ביחס לעדכון מקבצי שעות הביקוש ("**השימוע**"). במסגרת השימוע, תיקנה רשות החשמל חלק מהפרמטרים שפורסמו במסגרת הקול קורא. החברה בוחנת את הפרסום ואת ההשפעה הצפויה של העדכון המוצע על פעילותה.

ג. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה בנוגע לעדכון לתעריף רכיב הייצור לשנת 2022 אשר נכנסה לתוקף ביום 1 לפברואר 2022. בהתאם להחלטה, רכיב הייצור עלה מתעריף של 25.26 אג'/קווט"ש לתעריף של 28.69 אג'/קווט"ש – עליה בשיעור של כ-13.6%. השינוי האמור משפיע באופן חיובי על היקף הרווחיות של השותפות. ביום 27 לפברואר 2022 פרסמה רשות החשמל שימוע בנוגע לעדכון נוסף של תעריפי החשמל לשנת 2022. על פי השימוע, הוצע להפחית את מס הבלו החל על הפחם המשפיע באופן ישיר על תעריף רכיב הייצור. נוכח ההפחתה המתוכננת כאמור, צפויה ירידה בתעריף רכיב הייצור בשיעור של כ-3.6% ברכיב הייצור.

6.2.2. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום החשמל והשינויים החלים בהם</u>

גורמי הצלחה המרכזיים בתחום זה הינם כדלקמן:

א. זמינות גבוהה ותפעול רציף ויעיל של תחנת הכוח.

ב. ניסיון ומומחיות בהקמה ובתפעול של תחנות כוח.

ג. עלויות ייצור חשמל נמוכות, ובעיקר העלויות הכרוכות ברכישת גז טבעי ובאספקתו.

ד. יכולת מכירה של כושר היצור של תחנת הכוח על בסיס האסדרה הנתונה.

6.2.3. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום החשמל</u>- ראו סעיפים 6.9 ו-11 להלן.

6.2.4. <u>חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום החשמל ושינויים החלים בהם</u>

חסמי הכניסה העיקריים הם:

א. הון עצמי – לצורך הקמת פעילות בהיקף משמעותי בתחום יצור החשמל נדרשת השקעת הון בסכומים מהותיים.

ב. ידע וניסיון – דרוש ידע וניסיון בהקמה ובתפעול תחנות כוח (לרבות התקשרות בהסכמים שונים הנוגעים להקמת ולתפעול תחנת הכוח, רכישת ציוד רלוונטי, ועמידה באבני הדרך הקבועות ברישיון המותנה).

ג. רגולציה – בתחום ייצור האנרגיה, קיימים מספר רגולטורים המשפיעים באופן ישיר או עקיף על השלמת הסגירה הפיננסית, הקמה והפעלה של כל תחנות כוח. לפרטים ראו סעיף 6.9 להלן.

ד. משאבי רשת חשמל – על מנת להזרים את החשמל המיוצר בתחנות הכח השונות יש לקבל את אישור חברת החשמל לקיום מקום פנוי ברשת החשמל הרלוונטית.

ה. התקשרות בהסכם לרכישת גז טבעי.

חסמי היציאה העיקריים הם:

א. התחייבות ארוכת טווח למכירת חשמל לצרכנים.

ב. התחייבות ארוכת טווח של הסכמי שכירות הפעלה ומימון.

ג. התחייבות ארוכת טווח לרכישת גז טבעי.

6.3. **<u>מוצרים ושירותים בתחום החשמל</u>**

המוצר היחיד המשווק בתחום זה הינו חשמל.

6.4. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום החשמל</u>**

הכנסות החברה בתחום זה הינן מהעמדת זמינות לדוראד ולמנהל המערכת ומייצור חשמל. לרווחיות תחום זה, ראו ביאור 25ב לדוחות הכספיים.

6.5. **<u>לקוחות מגזר החשמל</u>**

לאלון מרכזי אנרגיה התקשרות עם דוראד למכירת מלוא כושר הייצור של התחנה עד לתום שנת 2022.

טרם ההתקשרות עם דוראד, חתמה אלון מרכזי אנרגיה על הסכמים לאספקת אנרגיה למספר לקוחות שהיקף צריכתם מהווה את מרבית כושר הייצור של התחנה. בהתאם להסכם דוראד, שירותי המספק ללקוחות אלו מבוצעים על-ידי דוראד, ועם סיומו של הסכם דוראד, תחזור אלון מרכזי אנרגיה לפעול כמספק מול אותם הלקוחות.

דוראד הינה לקוח עיקרי בתחום החשמל, באופן שאם יפסקו המכירות לדוראד עלולה להיות לכך השפעה מהותית על תוצאותיו העסקיות של תחום החשמל, אך לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

6.6. **<u>שיווק והפצה בתחום החשמל</u>**

מכירת החשמל לדוראד מתבצעת על-פי ההסכם המתואר בסעיף 6.1.5 לעיל.

6.7. **<u>תחרות בתחום החשמל</u>**

על-פי פרסומים פומביים, ממשלת ישראל פועלת להגברת התחרות במשק החשמל. לשם כך, פועלת הממשלה לעודד כניסת יצרנים פרטיים לשוק ולהגדיל את כמות החשמל המיוצרת על-ידי יצרני חשמל פרטיים. לאור מדיניות זו, החל משנת 2013 ניכרת כניסה של יצרני חשמל פרטיים נוספים לשוק האנרגיה, וביניהם יצרנים בעלי כושר ייצור משמעותי, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לעיל.

בשוק פועלים מספר יצרנים פרטיים פעילים לייצור חשמל, ויצרני חשמל פרטיים הנמצאים בשלב ההקמה של תחנת הכוח. למיטב ידיעת החברה, יצרני החשמל הפרטיים הפעילים העיקריים כוללים בין היתר את דוראד, או. פי. סי. רותם בע"מ ודליה אנרגיות כח בע"מ. כאמור לעיל בסעיף 6.5, אלון מרכזי אנרגיה מתמודדת עם התחרות בתחום באמצעות התקשרות עם מספק למכירת מלוא כושר הייצור של התחנה וכן באמצעות התקשרויות עם צרכני חשמל סופיים.

עונתיות בתחום החשמל

ככלל, תעריפי החשמל בקיץ ובחורף גבוהים יותר מהתעריפים בעונת המעבר. עלות רכישת הגז, המהווה את העלות העיקרית של החברה בתחום החשמל, אינה מושפעת מעונתיות. לפיכך, רווחיות יצרני החשמל, גבוהה יותר בחודשי הקיץ והחורף בהשוואה ליתר חודשי השנה.

6.8. **רכוש קבוע ומתקנים**

הרכוש הקבוע השייך לתחום פעילות זה הינו מתקן תחנת הכוח בקרית גת.

6.9. **חומרי גלם וספקים בתחום החשמל**

נכון למועד הדוח, תחנת הכוח מופעלת על-ידי גז טבעי כדלק בלעדי.

בשנת 2020, החל מאגר לוויתן לשמש כספק גז טבעי, ומאגרי כריש ותנין צפויים להצטרף כספקים נוספים בתחילת שנת 2023. כמו כן, מתבצעת מכירה של גז טבעי בשוק המשני על ידי צרכני גז גדולים. כניסתם של ספקי גז טבעי נוספים לצד רכישת גז בשוק המשני כאמור, הפחיתה את התלות של החברה בשותפות תמר, אשר הייתה בשנת 2020 ספק הגז הטבעי העיקרי של החברה מכוח הסכם מחייב.

בשל העובדה שנתג"ז הינה הגורם היחיד המוליך גז טבעי בארץ, לחברה תלות בספק זה כמפורט בסעיף 6.1.4 לעיל.

כמו כן לחברה תלות בסימנס, המשמשת כקבלן התחזוקה של תחנת הכוח כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל.

6.10. **מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום החשמל**

פעילותה של החברה בתחום החשמל כפופה, בין היתר, לחוק משק החשמל, תשנ"ט-1996, ולתקנות שהותקנו מכוחו, המסדירים את הפעילות במשק החשמל ואת פתיחת משק החשמל בישראל לתחרות. חוק משק החשמל כולל, בין היתר, הוראות בנושא הרישוי הדרוש לחברות והגופים השונים הפועלים במשק החשמל, הוראות המתייחסות לבעל רישיון ספק שירות חיוני ולחובותיו וכן הוראות המתייחסות לרשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה ותפקידיה. בנוסף, החברה משתמשת בגז טבעי לצורך ייצור חשמל, ולפיכך להסדרה הרגולטורית ולהחלטות של משרד האנרגיה ושל רשות הגז, קיימת השפעה על פעילותה של החברה בתחום זה.

על-פי חוק משק החשמל, הפעילויות הקבועות בחוק משק החשמל יבוצעו בכפוף לקבלת רישיון לפי חוק משק החשמל, ופעילותו של בעל רישיון תתבצע בהתאם לתנאי רישיונו, החלטות הרשות ואמות המידה. תקנות הרישיונות כוללות הוראות בדבר התנאים למתן הרישיון, הכללים להפעלתו והחובות החלות על בעל הרישיון.

7. תחום פעילות קמעונאות מזון

7.1 <u>מידע כללי על תחום פעילות קמעונאות המזון</u>

תחום זה כולל הקמה והפעלה של נקודות מכירה (שאינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר) לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים "am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו "הדוכן".[52]

תחום זה כולל החל מיום 1 בינואר 2021, את פעילות חברת בי.בי.בי, בעקבות השלמת רכישה של 50% ממניות בי.בי.בי, בחודש מרץ 2021. בי.בי.בי פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "Burgerim", "BBB" ו-"MOSES"

7.1.1 <u>מבנה תחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו</u>

בתחום פעילות זה חלו בשנים האחרונות השינויים שלהלן:

א. התגברות התחרות בעיקר באזורים עירוניים, המתבטאת בעיקר בפתיחת חנויות חדשות וכן בתחרות מחירים.

ב. כניסתן של רשתות שיווק בתחום הדיסקאונט של קמעונאות המזון אל מרכזי הערים.

ג. גידול מתמשך במכירות המקוונות (E-Commerce), אשר הואץ בשל השפעות התפשטות נגיף הקורונה, וכן צמיחה בפעילות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי און-ליין עבור רשתות מזון קטנות לצד חנויות מתמחות (קצביות, מעדניות, אוכל מוכן).

ד. מיזוגים ורכישות של רשתות קמעונאיות קטנות על ידי רשתות קמעונאיות גדולות והתרחבות מואצת של מותגים אלו.

[52] למועד הדוח, מרבית החנויות מופעלות ע"י החברה (לרבות באמצעות חברות משותפות), ומספר חנויות מופעלות בזכיינות ע"י צדדים שלישיים.

ה. בתחום ההסעדה ניכרת מגמה של צמצום בשטחי המסעדות ומעבר למודלים של הפעלה זולים יותר.

ו. גידול בתחרות בין רשתות ההסעדה, מסעדות פרטיות ודוכני מזון מסוגים שונים.

7.1.2. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות קמעונאות המזון</u>

ראו סעיף 7.10 להלן.

7.1.3. <u>התפתחויות בשווקים של תחום קמעונאות המזון ושינויים במאפייני הלקוחות בו</u>

בשנים האחרונות, חלו בתחום קמעונאות המזון השינויים הבאים: הקטנת שטחי מסחר, סגירת סניפים הפסדיים, והתמקדות ברווחיות, וזאת בניגוד לנהוג בשנים עברו בהן המיקוד היה הגדלת נתח השוק. כמו כן, בין היתר בשל השלכות התפשטות נגיף הקורונה, הואצה המגמה של מעבר לביצוע קניות באינטרנט (e-commerce). שינוי זה גורם להקטנת שטחי מכירה על חשבון הגדלת השטחים הלוגיסטיים. מגמה נוספת המאפיינת את השנים האחרונות הינה גידול במספר החנויות העירוניות בדומה לפורמטים אותם מפעילה החברה, וכניסתם של שחקנים חדשים ו/או פורמטים חדשים בתחום זה. בנוסף, ניכר גידול בפעילות הסיטונאית של רשתות המזון הארציות (קרי, מכירת מוצרי מזון "B2B" למינימרקטים וחנויות נוחות). להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על תחום פעילות זה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

7.1.4. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום פעילות קמעונאות המזון וברווחיותו</u>

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות קמעונאות המזון בשנים 2019, 2020 ו-2021:

	2021		2020		2019	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי קמעונאות מזון	237	34.0	220	32.2	206	33.0

* יצוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה ברווח הגולמי מתאגידים בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהם.

להסברי הדירקטוריון לגבי השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

7.1.5. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות קמעונאות המזון והשינויים החלים בהם</u>

בין גורמי ההצלחה הייחודיים למגזר קמעונאות המזון ניתן למנות:

א. מיקומם של הסניפים, נגישותם ופרישתם הגיאוגרפית.

ב. שיפור מתמיד באיכות השירותים ובהתאמת מגוון המוצרים הנכון המוצע על-ידי הרשת בכלל, וכן שמירה על רמת שירות גבוהה וחזות הסניף.

ג. תנאי ההתקשרות המסחריים עם בעלי המקרקעין, אשר משפיעים על עלויות התפעול של הסניפים.

ד. גיוס מנהלים, עובדים וזכיינים איכותיים וניהול ממשק עבודה יעיל מולם.

ה. חוסן פיננסי המאפשר ביצוע השקעות בסניפים חדשים ושמירה על רמת הסניפים הקיימים.

ו. הצעת מחירים תחרותיים תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.

ז. רכישה בתנאי סחר אטרקטיביים.

ח. שמירה על נאמנות לקוחות, בין היתר, באמצעות מועדוני לקוחות.

ט. מתן פתרונות ללקוחות לרכישה מקוונת של מוצרים.

י. פעילות פרסומית, תקשורתית ושיווקית דיגיטלית, הן ברמה התדמיתית והן באמצעות הנעה לפעולה על בסיס קבוע ומתמשך.

יא. פעילויות שיווקיות מותאמות לוקאלית לנקודות מכירה שונות בהתאם לקהלי היעד הספציפיים במיקום נקודת המכירה.

7.1.6. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>

לפרטים בדבר רכישת מוצרים לסניפים, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.1.7. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בהם</u>

חסמי הכניסה העיקריים הם: קושי באיתור מיקומים אטרקטיביים לפתיחת סניפים חדשים, הצורך בקבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפעילויות השונות, וכן מגבלות רגולטוריות נוספות כמפורט בסעיף 7.10 להלן.

חסם היציאה העיקרי הוא התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם בעלי המקרקעין.

7.1.8. מבנה התחרות בתחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו – ראו סעיף 7.5 להלן.

7.1.9. מוצרים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון

בתחום הקמעונאיות משווקת החברה מזון ומוצרי "Non Food". מגוון המוצרים משתנה על-פי גודלה ועל-פי הפורמט של נקודת המכירה. חלק מנקודות המכירה פתוחות שבעה ימים בשבוע ו/או 24 שעות ביממה (ראו גם סעיף 7.10.1 להלן).

7.2. **פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון**

ההכנסות מתחום פעילות קמעונאות המזון נובעות ממכירת מזון ומוצרי Non Food ומעמלות המתקבלות בגין פעילות הזכיינים. להלן פילוח ההכנסות בשנים 2019, 2020 ו-2021:[53]

	2021		2020		2019	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
הכנסות מרשת "am:pm"	486	10%	486	15%	442	10%
הכנסות מרשתות הסופרים וההסעדה	212	4%	197	6%	184	4%

7.3. **לקוחות בתחום פעילות קמעונאות המזון**

עיקר הלקוחות בתחום זה הינם לקוחות מזדמנים המשלמים עבור רכישותיהם במזומן או בכרטיסי אשראי.

[53] כולל תאגידים בשליטה משותפת לפי אחוז ההחזקה בהם.

7.4. **<u>שיווק והפצה בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

7.4.1. שיווק המוצרים ללקוח הסופי מתבצע בעיקר בנקודות המכירה בפורמטים השונים, וכן באמצעות מכירות מקוונות באינטרנט (e-commerce) ושילוח למענו של המזמין.

7.4.2. לתאריך הדוח, החברה מפעילה 29 סופרים בפורמטים השונים, 55 חנויות ברשת "am:pm", סניף e-commerce, וכן 96 מסעדות המנוהלות תחת רשת בי.בי.בי.

7.4.3. <u>זכויות בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>

מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי החברה מושכרות לחברה בהסכמי שכירות לתקופות שונות מצדדים שלישיים. מספר חנויות בפורמט "סופר אלונית" מצויות בבעלות תאגידים בשליטה משותפת. מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי זכיינים מושכרות להם ישירות על ידי צדדים שלישיים.

7.4.4. <u>תכנון והקמה של סניפים בתחום קמעונאות המזון</u>

החברה פועלת לאיתור מיקומים בכל רחבי הארץ, לשם הרחבת פעילות הפורמטים השונים בתחום, לרבות באמצעות זכיינים.

7.4.5. <u>שיווק, קידום מכירות ופרסום</u>

אמצעי השיווק בהם נוקטת החברה לקידום מכירותיה בתחום קמעונאות המזון כוללים, בין היתר:

א. פרסום במגוון פלטפורמות, ובכלל זה, רדיו, טלוויזיה, עיתונות ושלטי חוצות.

ב. פרסום באמצעות אתרי האינטרנט של הפורמטים השונים, אפליקציות ייעודיות, ומדיה חברתית.

ג. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה והגדלת נאמנותם של הלקוחות לשירותים הניתנים על-ידי החברה, בין היתר, במסגרת מועדוני לקוחות ומועדוני צרכנות.

ד. גיוון המוצרים והשירותים המוצעים ללקוחות.

ה. עריכת מבצעי מכירות שונים.

ו. ביצוע פעולות לחיזוק המותגים והתדמית ולקידום מכירות באמצעות יחסי ציבור, שימוש במדיה תקשורתית ומתן חסויות לפעילויות חברתיות.

ז. שיתופי פעולה מסחריים עם מועדוני לקוחות גדולים, המציעים הטבות שונות לחבריהם.

ח. פעילות פרסומית על רצפת המכירה, בין היתר באמצעות רול אפים, גלויות, פוסטרים, תפריטים דיגיטליים וכדומה.

7.5. **<u>תחרות בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

<u>"am:pm"</u>– החנויות משלבות קונספט של חנויות במגזר העירוני, ופונות ללקוחות מזדמנים בעלי סל קנייה ממוצע קטן, הן מבחינה כספית והן מבחינת מספר הפריטים, או ללקוחות קבועים המבקשים השלמת קניות למוצרים לצריכה מיידית. המתחרים העיקריים בפעילות זו הינם רשתות הקמעונאות הגדולות הפרושות במרכזי הערים וסופרים שכונתיים.

<u>סופר אלונית ו"הדוכן"</u>– המתחרים העיקריים הם: רשתות קמעונאיות גדולות, אשר מפעילות סניפים הסמוכים לחנויות החברה כדוגמת: "שופרסל", "רמי לוי" "ויקטורי" וכדומה.

<u>רשת בי.בי.בי</u> – הרשת (על מותגיה השונים) מציעות חוויה כוללת, השמה דגש על אירוח מושלם, מגוון מנות המותאמות לכל קהלי היעד השונים (לרבות צמחוניים, טבעוניים ו-"מפחיתנים") לצד שירות משלוחים ואיסוף עצמי. המתחרים העיקריים בסקטור זה הינם רשתות הסעדה אחרות, ומסעדות פרטיות המציעות חוויות וערכים דומים.

לעניין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 7.10 להלן.

החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי, בין היתר, באמצעים הבאים:

א. הרחבת הפרישה של נקודות המכירה של הפורמטים השונים שלה.

ב. הרחבת מגוון המוצרים המוצעים בנקודות המכירה והתאמתם לצרכי הלקוחות באזור הפעילות.

ג. הרחבת פעילות בתחום המכירות המקוונות.

ד. העמקת מבצעים והטבות שונות ללקוחות.

ה. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה והגדלת נאמנותם של הלקוחות לשירותים הניתנים על-ידי החברה, בין היתר, במסגרת מועדוני לקוחות ומועדוני צרכנות.

ו. שיפור מתמיד ברמת השרות המוענק ללקוחות ובנראות הסניפים.

ז. שמירה על יעילות תפעולית ומבנה הוצאות "רזה" על מנת לחזק את היכולת של החברה לתת הנחות ללקוחותיה, ובכך לשמר ולשפר את תחרותיות הרשת.

7.6. **<u>רכוש קבוע ומתקנים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

הרכוש הקבוע במגזר כולל בעיקר השקעות בשיפורים במושכר ובציוד בסניפים לסוגיו.

עלות ממוצעת של הקמת סניף (לרבות רכישת ציוד) מוערכת בין 1 ל-10 מיליון ש"ח, כתלות בגודל הסניף.

7.7. **<u>נכסים לא מוחשיים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

לחברה סימני מסחר הכוללים את "am:pm" ו-"סופר אלונית" (לפרטים ראו סעיף 4.8 לעיל). כמו כן, לחברה מוניטין המיוחס לפעילות "am:pm", ומוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים המיוחסים לפעילות בי.בי.בי, לפרטים בדבר בחינת ירידת ערך של המוניטין שביצעה החברה ראו ביאור 15ג לדוחות הכספיים.

7.8. **<u>ספקים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

החברה רוכשת מוצרים לשם מכירתם בנקודות המכירה ממאות ספקים שונים, הכוללים יצרנים, יבואנים ומפיצים.

באופן כללי נמנעת החברה, ככל שמתאפשר, מקיומה של תלות בספק אחד ופועלת ליצירת גיוון בקרב ספקיה. לעיקר המוצרים שרוכשת החברה מספקיהן קיימים תחליפים המסופקים על-ידי ספקים אחרים בתנאים דומים. על כן, אין לחברה תלות במוצר מסוים, לרבות בספקים העיקריים, והפסקת ההתקשרות עם מי מהספקים כאמור ומעבר לספקים חלופיים לא תגרום לחברה לתוספת עלות מהותית.

עם זאת יצוין, כי מספר ספקים עימם מתקשרת החברה מספקים מותגים בלעדיים המאופיינים בנאמנות לקוחות גבוהה במיוחד. על אף שהחברה מציעה בסניפיה ו/או באתרי המכר המקוונים מגוון רחב של מוצרים תחליפיים לאותם מותגים, להערכת החברה, הפסקת ההתקשרות של החברה עם אותם ספקי מותגים עלולה לגרום לפגיעה זמנית בתוצאות פעילות החברה בתחום קמעונאות המזון, וזאת בשל חוזקם של המותגים הספציפיים בעיני הצרכנים. יצוין, כי מרבית המוצרים האמורים מסופקים על-ידי ספקים שהוגדרו כמונופולין לעניין אותם מוצרים, ועל כן יכולתם להפסיק לספק את המוצרים הינה מוגבלת. הפסקת אספקת המוצרים למי מהמזמינות כאמור תיתכן רק במסגרת

הפסקת שיווק המוצרים לכלל שוק הקמעונאות ועל כן, להערכת החברה, ההשפעה, ככל שתהיה, תחול על כלל השוק. לעניין הסינרגיה ברכש בין פעילויות החברה השונות ראו סעיף 9 להלן.

7.9. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם בקשר עם תחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

7.9.1. <u>סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה</u>

כחלק מהסדרת היתרי בניה ו/או רישיונות עסק לסניפיה, על החברה לעמוד, בין היתר, בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומחלקות התברואה של הרשויות המקומיות, וכן בדרישות חוקים שונים, ובין היתר: חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, חוק תאגידי מים וביוב התשס"ע-2001, חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט-1999, חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, התשנ"ג- 1993 והחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, תשע"ו-2016. בנוסף, כפופה פעילות החברה בתחום זה לחוקי עזר עירוניים, המסדירים, בין היתר, את שמירת התברואה בסניפים, לרבות הוראות בדבר אופן החזקת מוצרי מזון מסוימים, אריזתם, אחסנתם ומכירתם, שמירה על תנאים תברואתיים בסניפים, שמירה על איכות האוויר, מטרדי ריח ומטרדי רעש.

7.9.2. <u>אירועים ועניינים הקשורים בפעילות החברה אשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה</u>

למיטב ידיעת החברה, אין אירוע או עניין הקשור בפעילות המגזר ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה משמעותית בסביבה, לרבות הליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, ואשר ידרוש ממנה לבצע השקעות או לשאת בסכומים מהותיים לשם עמידה בדרישות איכות הסביבה.

7.10. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

להלן יתוארו עיקרי המגבלות והפיקוח החלים על החברה במגזר קמעונאות המזון. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה ממצה של הוראות הדין החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבהן.

7.10.1. <u>הפעלת נקודות מכירה בימי המנוחה השבועית ובשעות הלילה</u>

נקודות מכירה רבות של החברה במגזר העירוני פועלות בימי שבת ובשעות הלילה. על-פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (להלן: "**חוק שעות עבודה ומנוחה**"), העסקת עובדים יהודים בימי מנוחה טעונה היתר של שר העבודה. לחברה אין היתר כאמור.

בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי בימי המנוחה הקבועים, כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התש"ח-1948, לא יסחור בעל חנות בחנותו.

על-פי חוק שעות עבודה ומנוחה, מי שהעסיק בניגוד לחוק - דינו קנס או מאסר עד חודש אחד, או שני העונשים כאחד. על-פי תקנות העבירות המנהליות (קנס מינהלי - שעות עבודה ומנוחה), התשנ"ח- 1998, עבירה על הוראה מהוראות סעיף 9 ו-9א לחוק שעות עבודה ומנוחה הינה עבירה מנהלית הנושאת קנס מנהלי קצוב. ככל הידוע לחברה, בערים בהן פועלת "am:pm" קיימים חוקי עזר המגבילים את פעילותן בשעות הלילה ובשבתות, אולם למרבית חנויות ברשת "am:pm" ניתנו היתרים לפעילות בלילה.

א. **<u>חוק עזר לתל–אביב-יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות) (תיקון), התשע"ז-2017</u>**

עיריית תל אביב יפו פרסמה תיקון לחוק העזר לתל אביב-יפו (פתיחה וסגירה של חנויות) (להלן: "**חוק העזר**"), באופן שיתיר פעילות מרכולים בימי מנוחה, על-פי אמות מידה שיקבעו על-ידי העירייה.

במסגרת התיקון לחוק העזר נקבע, בין היתר, כי היתר לפתיחת מרכולים בשבתות ובמועדי ישראל (להלן: "**ההיתר**"), יינתן בהתאם למכסות שייקבעו ויוקצו על-פי הוראות התיקון לחוק העזר. כן נקבע, כי במידה ומספר הבקשות לקבלת היתר יעלה על ההקצאות הקבועות בחוק העזר, תערך הגרלה בין המציעים, בהתאם לנוהל הגרלה שיפורסם, או שתיקבע בין המציעים תורנות בהתאם ללוח תורניות שיפורסם, וזאת בהתאם לקריטריונים ולמועדים הקבועים בתיקון לחוק העזר. ההיתר שיינתן יינתן לתקופה של שנתיים בלבד, ובתום השנתיים על החברה יהיה לחדשו באמצעות ההליך האמור.

ביום 25 באוקטובר 2021, פורסם באתר האינטרנט של העירייה נוהל לעריכת הגרלה למתן היתר לפתיחת מרכול בימי שבת ומועדי ישראל והנחיות להגשת בקשות למתן ההיתר (להלן יחד: "**הנוהל**"). החברה הגישה בקשה למתן היתר בהתאם לנוהל, ותוצאות ההגרלה שערכה העירייה התפרסמו בחודש ינואר 2022, ותקפות למשך שנתיים, קרי עד חודש ינואר 2024.

למועד פרסום הדוח, לחברה 38 סניפי "am:pm" בתחומי העיר תל אביב-יפו. בהתאם לתוצאות ההגרלה, 34 סניפים קיבלו היתר עבודה בשבת.

למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, השפעותיו של התיקון אינן מהותיות ביחס לתוצאות החברה.

ב. **<u>חוק לתיקון דיני הרשויות המקומיות (חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים בימי מנוחה)</u>**

ביום 10 בינואר 2018, פורסם חוק לתיקון דיני הרשויות המקומיות (חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים בימי מנוחה), התשע"ח- 2018 (להלן: "**חוק המרכולים**"), שקבע, בין היתר, כי על אף הוראות סעיף 258 לפקודת העיריות, חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים בימי מנוחה (כגון שבתות וחגים) יהיו טעונים הסכמה של שר הפנים לצורך פרסומם ברשומות. הסכמת שר הפנים כאמור, תינתן רק אם פתיחת העסקים בימי המנוחה נדרשת כדי לספק צרכים שהם, לדעת שר הפנים, צרכים חיוניים.

7.10.2. <u>צו הרחבה בענף המזון</u>

ביום 7 ביולי 2009 הוגש לרישום הסכם קיבוצי שנחתם בין ההסתדרות הכללית לבין איגוד לשכות המסחר ת"א יפו - חטיבת רשתות השיווק. כניסתו של ההסכם לתוקף הייתה מותנית בפרסום צו הרחבה להסכם זה כך שיחול על עובדי רשתות המזון (עד רמת מנהל סניף). רשת מזון הוגדרה בצו ההרחבה כרשת אשר לה שתי חנויות מזון לפחות או חנות אחת בגודל העולה על 500 מ"ר. ביום 21 בפברואר 2010 פרסם שר התמ"ת את צו ההרחבה האמור.

7.10.3. <u>חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014</u>

ביום 27 במרץ 2014, פורסם חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), אשר מכיל 3 נדבכים עיקריים שמטרתם להביא להגברת התחרות בתחום המזון ובתחום מוצרי הצריכה, לשם הפחתת המחירים לצרכן: (1) החוק מטיל מגבלות ביחסים שבין ספק, ובפרט ספק גדול,[54] לבין קמעונאי גדול[55] בחנויות,[56] ובכלל זה איסור על סידור מדפים על-ידי הספק הגדול, איסור התערבות במחיר אותו גובה הקמעונאי מהצרכן, איסור העברת תשלומים (בכסף או בשווה כסף) מספק לקמעונאי הגדול, הגבלת שטחי מדף של ספקים גדולים מאד;[57] (2) החוק מסמיך את הממונה על

---

54 "ספק גדול" - ספק שמחזור המכירות שלו בשנת הכספים הקודמת, עלה על 300 מיליון שקלים חדשים, או ספק שהוא בעל מונופולין.

55 "קמעונאי גדול" - "קמעונאי" המחזיק בשלוש חנויות גדולות לפחות, ואשר מחזור המכירות השנתי שלו מחנויותיו עומד על לפחות 250 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

56 "חנות" - מקום למכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה, ובלבד שנמכרים בו דרך קבע ירקות ופירות טריים, חלב ומוצריו ומוצרי ניקיון, ושיותר ממחצית ממחזור המכירות בו הוא ממכירת מזון.

57 "ספק גדול מאוד" - ספק בעל מחזור מכירות שנתי מעל מיליארד ש"ח.

התחרות (להלן בסעיף זה: "**הממונה**") לקבוע אזור תחרות גיאוגרפי לכל חנות גדולה של קמעונאי גדול. ככל שבאזור התחרות שיעור החנויות הגדולות של הקמעונאי הגדול עולה על 30%, יהיה צורך בקבלת אישור הממונה לפתיחת חנות גדולה נוספת באזור זה. ככל שהשיעור האמור עולה על 50% ויש לקמעונאי הגדול 3 חנויות גדולות באזור התחרות, רשאי הממונה, באישור בית הדין להגבלים עסקיים, להורות על הפסקת הפעילות בחנות גדולה אחת או יותר באותו אזור; (3) החוק מטיל חובה על קמעונאי גדול ששטח המכירה הממוצע של חנויותיו עולה על 120 מ"ר, לפרסם באינטרנט את מחירי המוצרים העדכניים של כל מוצר, בכל אחד מחנויותיו, באופן שתתאפשר השוואה עדכנית ושוטפת של מחירי סלי מצרכים בחנויותיו ובחנויות של קמעונאים גדולים אחרים.

ביום 1 בנובמבר 2020 פרסם הממונה רשימה מעודכנת של קמעונאיים גדולים, בהם נכללו דור אלון ניהול מתחמים, עין שמר אלון אחזקות בע"מ, משמר השרון אלון אחזקות בע"מ ועינת החזקות בע"מ (למבנה האחזקות של החברה ראו סעיף 1.3 לעיל).

ביום 20 במאי 2015, נכנסו לתוקפן תקנות לקידום התחרות בענף המזון (שקיפות מחירים), התשע"ה- 2014 הקובעות כי כל קמעונאי גדול יפרסם לציבור, את רשימת המצרכים ומחיריהם הנמכרים על ידו בכל אחת מחנויותיו, פרסום נתונים נוספים הנוגעים למצרכים האמורים, ובכלל זה מבצעים, וכן פרסום קובץ ובו רשימת כל חנויותיו. על המידע כאמור להיות מלא ועדכני, ולהתפרסם בהתאם לדרישות הקבועות בחוק ובתקנות שהותקנו מכוחו.

ביום 21 בספטמבר 2020, קיבלה החברה הודעה מעודכנת אודות אזורי ביקוש בהן מצויות נקודות מכירה גדולות של החברה, לפיה חנות גדולה אחת מצויה באזור ביקוש העולה על 30% אך נמוך מ-50%, וחנות אחת המצויה באזור ביקוש העולה על 50%.

החוק מסמיך את הממונה להטיל על התאגיד המפר את הוראות החוק ועל נושאי משרה בו עיצומים כספיים.

7.10.4. <u>רישיונות עסק</u>

חוק רישוי עסקים מחייב את החברה להחזיק ברישיונות עסק עבור נקודות מכירה המופעלות על ידה. מכוח ובהתאם לרפורמה בתחום רישוי עסקים כאמור בסעיף 4.11.12 לעיל, פורסמו מפרטי רישוי אחידים בנוגע להפעלת נקודות מכירה לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו. כמו כן, צו רישוי עסקים אשר תוקן במסגרת הרפורמה,

משנה את התקופות שנקצבו לפריטי רישוי שונים הנכללים ברישיונות העסק לנקודות המכירה.

החברה פועלת באופן שוטף מול הרשויות לחידוש רישיונות העסק הנדרשים בקשר לנקודות המכירה המופעלות על ידה.

7.11. **<u>הליכים משפטיים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, שאינם במהלך עסקים רגיל, בקשר עם פעילות החברה במגזר קמעונאות המזון, שהחברה צד להם, ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

8. פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות

8.1. **<u>פיתוח נדל"ן</u>**

לחברה נכסים אשר בכוונתה לפעול להשביחם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה ו/או לשלב שותפים מתחום הנדל"ן לפיתוח אותם שטחים ו/או למכור את חלקה באותם נכסים (באופן מלא או בשיעור מסוים). זאת בנוסף לפעילותה להוספת שטחי מסחר במתחמי התדלוק והמסחר כאמור לעיל.

8.1.1. לחברה זכויות חכירה לדורות במקרקעין בכפר סבא, אשר על חלקם מפעילה החברה תחנת תדלוק וחנות נוחות (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת הקמת שטחי מסחר, משרדים וחניות. החברה קיבלה היתר בניה המאפשר הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעיים) ובנוסף כ-11,000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. עבודות הדיפון והחפירה בפרויקט הושלמו, והחברה נמצאת בשלבים סופיים לקבלת היתר בניה לשינויים, ותחילת עבודות הבניה בפרויקט. יצוין, כי החברה פועלת לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין מרמ"י.

עיריית כפר סבא מקדמת תב"ע מפורטת, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה באזור. ככל שתאושר התב"ע כאמור, יוביל הדבר להגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

המידע האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות החברה במקרקעין, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה, תוכניותיה ותחזיותיה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר

גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

8.1.2. באשר לזכויות החברה במקרקעין בפרויקט סגולה פתח תקווה, ראו סעיף 4.7.2 לעיל.

8.1.3. לחברה החזקה (74%) בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("**אלוני ים**"), אשר לה זכויות במקרקעין בדרום אזור התעשייה של הרצליה,[58] לגביהם קיימת תב"ע מאושרת, המאפשרת הקמת פרוייקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70,000 מ"ר על קרקעיים (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ועוד כ-70,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים בעיקר לחניות (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרוייקט**" ו-"**המקרקעין**"). ביום 29 במרץ 2018, התקבל היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. לעניין יתרת זכויות הבנייה המאושרות בתב"ע, אלוני ים מקדמת הליכים תכנוניים אשר יאפשרו קבלת היתר בניה לניצול מירב זכויות הבניה האמורות..

לשם תשלום דמי היוון לרמ"י, אגרות והיטלים לעירייה ועלויות פיתוח המקרקעין, העמידה החברה לאלוני ים הלוואת בעלים. נכון לתאריך הדוח מסתכמת הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים לסך של כ-346 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, השלימה אלוני ים את עבודות הדיפון והחפירה במקרקעין, והחלה בביצוע עבודות ביסוס במקרקעין. יצוין, כי עיריית הרצליה מקדמת תב"ע מתארית, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה באזור. ככל ותאושר התב"ע כאמור, תתאפשר הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

המידע האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות אלוני ים במקרקעין, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה, תוכניותיה ותחזיותיה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

[58] לחברה חוזי פיתוח מהוונים ביחס למקרקעין.

<u>להלן נתונים בדבר פרוייקט אלוני ים, אשר הינו מבנה בהקמה מהותי מאוד</u>:

א. <u>כללי</u>

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 74%)	פירוט ליום 31.12.2021
שם הנכס	אלוני ים.
מיקום הנכס	המשך רחוב שנקר, א.ת. מערבי הרצליה.
שטח הקרקע	19,248 מ"ר.
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	מסחר – 4,623 מ"ר (כולל שטח חנות נוחות). תעסוקה – 47,582 מ"ר (כולל שטח לתחנת תדלוק). בנוסף, 17,402 מ"ר שטחי שירות עיליים.
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות חברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("**אלוני ים**"), המחזיקה במלוא הזכויות (100%) בנכס.
חלק התאגיד בפועל בנכס	74%.
ציון שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	קיבוץ גליל ים אחזקות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
תאריך רכישת הקרקע	12.11.2017 (חתימת הסכם פיתוח מהוון עם רמ"י).
תאריך התחלת עבודות הקמה	פברואר 2019 (תחילת עבודות דיפון וחפירה).
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	הסכם פיתוח מהוון עם רמ"י.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין.
מצב רישום זכויות משפטיות	רישום בספרי רמ"י של הסכם הפיתוח המהוון.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, ולאחר השלמת העסקה לרכישת 24% ממניות הקיבוץ באלוני ים, מאחדת החברה את אלוני ים בדוחותיה הכספיים באיחוד מלא.
זהות קבלן מבצע	דיפון, חפירה וביסוס – חברת גיאודניה בע"מ.
שיטת התחשבנות	כתב כמויות.
פרטים על מכירת הנכס	אין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; (חלק התאגיד בנכס –74%)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019
עלות מצטברת לתחילת התקופה (במיליוני ש"ח)[59]	334.6	319.9	303.6
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (במיליוני ש"ח)	10.7	14.7	16.2
סך עלויות שיוחסו לתחנת התדלוק בשל שינוי תכנוני בעניין זה (במיליוני ש"ח)	10.7	-	-
סך עלות מצטברת לסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	356	334.6	319.9
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	600	547	488.5
ערך בספרים בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	600	547	488.5
רווחי או הפסדי שערוך (במיליוני ש"ח)	42.2	43.3	79.6
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	-	-	-
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-
טווח תזרים הכנסות שנתי חזוי מדמי שכירות (באלפי ש"ח)	-	-	-
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-
שיעור השלמה תקציבי (%)	-	-	-
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-

[59] כולל סיווג של סך ההשקעות שיוחסו לתחנת התדלוק בשל שינוי תכנוני בעניין זה.

ג. מימון מסוים

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 74%)			הלוואות
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	
	31.12.2020 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	225
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
שווי הוגן	ליום 31.12.2021		אין פער משמעותי
תאריך נטילת ההלוואה המקורי			ספטמבר 2017
גובה ההלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)			225
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	ליום 31.12.2021		ריבית פריים בניכוי מרווח קבוע
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואות מתחדשות לתקופות של 3-6 חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות			איסור על שעבוד ו/או מכירת הנכס
האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2021?			ל.ר.
האם מסוג non-recourse ? (מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			לא

ד. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס –74%)		ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019
השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)		600	547	488.5
זהות מעריך השווי		אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	משה פרידמן + רענן דוד, שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
מודל הערכת השווי		השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ	השוואה
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
שווי למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)		השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 5,500 ש"ח חילוץ: 14,000 ש"ח	5,000 ש"ח
שווי למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)		השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 12,000 ש"ח חילוץ: 25,000 ש"ח	9,000 ש"ח
שווי למ"ר פוטנציאל תכנוני		1,438 ש"ח	1,274 ש"ח	944 ש"ח
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב		11 (בנוי), 3 (קרקע)	6	10
טווח מחירים בעסקאות השוואה	**מחיר למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)**	6,400 ש"ח – 10,000 ש"ח	4,500 ש"ח - 6,400 ש"ח	3,900 ש"ח - 6,200 ש"ח
	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח [1]	10,000 ש"ח - 16,000 ש"ח	7,000 ש"ח - 11,100 ש"ח
מידע אודות נכסים ברי השוואה עיקריים	**שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	מגרשי תעסוקה 1002,4006,4008 ובנוסף נכסים בנויים ב- א.ת. מערבי הרצליה.	מגרשים 1001, 4006 ו- 4008, בתב"ע הר/מק/2030/א – אלוני ים, א.ת. מערבי הרצליה.	מגרשים 4001, 4003, 4005, 4006 ו-4008 בתב"ע הר/מק/2030/א – אלוני ים, א.ת. מערבי הרצליה
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		–[2]	לתחנת התדלוק בלבד – 8.5%	לתחנת התדלוק בלבד – 9%
ניתוחי רגישות לשווי :				
שינויים בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5%	22	17	18.3
	ירידה של 5%	(23)	(17)	(18.3)
	עליה של 10%	44	33	36.6
	ירידה של 10%	(44)	(33)	(36.6)

(1) השווי למ"ר מבונה קרקע חושב באמצעות ניתוח השינוי בדמי השכירות בשנת 2021, לעומת דמי השכירות בעסקאות ההשוואה בהן נעשה שימוש בשנת 2020.

(2) יצוין, כי בהערכת השווי העדכנית לא יוחס שווי לתחנת התדלוק בשל שינוי תכנוני מסתמן בעניין זה.

חלק רביעי: מידע הנוגע לחברה בכללותה

להלן יובא מידע נוסף הנוגע לחברה בכללותה:

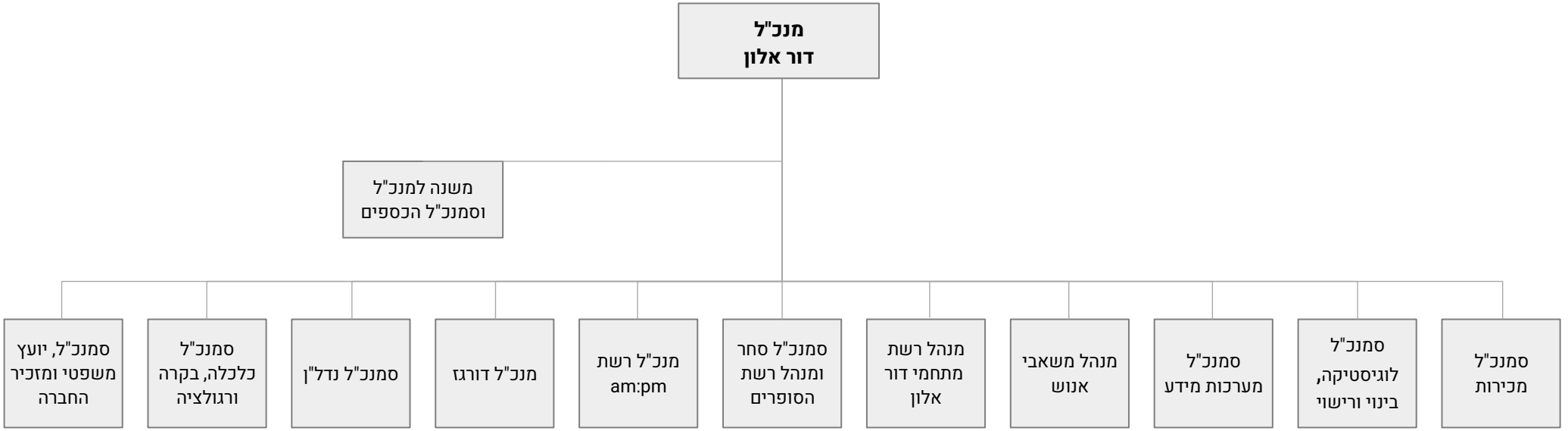
9. סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה

יצוין כי החברה פועלת לקיים ולקדם סינרגיה בין מגזרי הפעילות שלה, באמצעות מערכים לוגיסטיים וניהוליים, ובכלל זה: מערך הרכש והלוגיסטיקה, מערך הסחר, ניהול כספים והמחשוב, מערך בקרת אשראי, מחלקה משפטית, מערך ההובלה והאחסנה של מוצרי דלק ושמנים ומערך המכירות והשיווק.

10. הון אנושי

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה למועד פרסום הדוח:

<u>הון אנושי בחברה - כללי</u>



10.1. נושאי משרה בכירה

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 10 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים. בנוסף, למועד פרסום הדוח, 3 נושאי משרה בכירה בחברות בשליטת החברה, אשר יש להן השפעה מהותית על החברה, נחשבים נושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 26א לפרק ד' לדוח זה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה והעסקה והתגמולים המשולמים לנושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה ראו המידע המובא ביחס לתקנה 21 לתקנות הדוחות, בפרק ד' לדוח זה.

10.2. ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה ("**מדיניות התגמול**"). לפרטים ראו נספח ב' אשר צורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

10.3. **העובדים המועסקים**

ליום 31 בדצמבר 2021, מועסקים על-ידי החברה ועל-ידי חברות בנות ששיעור החזקות החברה בהן גבוה מ-50%, 2,922 עובדים, בהשוואה ל-3,185 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון במספר העובדים בחברה בשנת 2021, ביחס למספר העובדים בשנת 2020, נובע בעיקר מקיטון במספר העובדים בפעילות קמעונאות המזון ובמתחמי התדלוק והמסחר, כתוצאה מהתאמות שביצעה החברה בפעילותה, בשל השפעות התפשטות נגיף הקורונה, ובשל מצוקת כוח אדם במשק.

להלן התפלגות מספר עובדי החברה בחלוקה לתחומי הפעילות העסקיים שלה:

תחום פעילות	אגף/מחלקה	מס' עובדים ליום 31.12.2021	מס' עובדים ליום 31.12.2020	הסבר
מתחמי תדלוק ומסחר	**מטה מתחמי התדלוק והמסחר**	60	59	חלק מבעלי התפקיד מעניקים שירותים לתחום קמעונאות המזון.
	מכירות ושרות לקוחות עסקיים	38	36	חלק מהעובדים באגף מעניקים שירות ללקוחות אגף מכירות הדלקים במגזר השיווק הישיר
	ייזום ותכנון	5	5	האגף מעניק שירות גם למגזר קמעונאות המזון.

	מנהלים ועובדי מתחמי התדלוק והמסחר	1372	1,473	
קמעונאות מזון	**מנהלים ועובדי קמעונאות המזון**	1125	1,315	
שיווק ישיר	**מכירות גפ"מ ללקוחות פרטיים ועסקיים וגז טבעי ללקוחות עסקיים**	153	151	
	מכירות דלקים, שמנים ותוספים ללקוחות עסקיים	-	-	מבוצע באמצעות מחלקת מכירות ושירות לקוחות עסקיים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר
	דלק סילוני	-	-	מבוצע על-ידי מטה החברה.
חשמל	**יצור חשמל**	2	2	
	סה"כ	**2,755**	**3,041**	

להלן התפלגות עובדי מטה החברה והמערך הלוגיסטי שלה, התומכים ומשרתים את כלל פעילותה:

תפקיד	מס' עובדים ליום 31.12.2021	מס' עובדים ליום 31.12.2020
לשכת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	4	4
כספים	48	47
משאבי אנוש	9	6
שיווק	6	4
כלכלה	8	8
מחשוב	17	15
משפטית	8	5
לוגיסטיקה[60]	67	55
סה"כ	167	144

10.4. <u>הסכמי העסקה</u>

עובדי החברה מועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים. בנוסף, חלות על עובדי החברה הוראות הסכמים קיבוציים כלליים מכוח צווי הרחבה, הכוללים, בין היתר, צווי הרחבה בעניין הוראות לגבי פנסיה חובה לעובדי החברה.

[60] כולל מערך תחזוקה, ייצור, הובלה ורכש.

מרבית עובדי מתחמי התדלוק והמסחר וקמעונאות המזון הינם עובדים ששכרם שעתי וחלקם עובד במשרות חלקיות. למנהלי מתחמי התדלוק וקמעונאות המזון ולחלק מאנשי המכירות ישנם מרכיבי שכר המושפעים ממדדי ביצוע רלוונטיים.

בחודש יוני 2020, הכריזה ההסתדרות הלאומית ("**ההסתדרות**"), על יציגות בקרב עובדי תחנות התדלוק בחברת דור ניהול מתחמים, והגישה לבדיקת החברה טפסי הצטרפות של 891 עובדים. בתום התדיינות משפטית, ביום 12 בינואר 2021, דחה בית הדין הארצי לעבודה ערעור שהוגש על ידי החברה ואישר את היציגות. דור ניהול מתחמים מנהלת משא ומתן מול ההסתדרות לגיבוש הסכם קיבוצי.

לפרטים בדבר התחייבויות החברה לפיצויי פרישה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.

10.5. <u>עובדי ההנהלה הבכירה בחברה</u>

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים, הכוללים כיסויים פנסיונים במסלולים שונים. לעניין תנאי העסקה של מנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה נוספים, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח תקופתי זה (תקנה 21).

10.6. <u>הכשרות והדרכות</u>

החברה נוהגת לקיים הכשרות מקצועיות בתחומים שונים, ובכלל זה בתחום הבטיחות, בתחום הקמעונאות, סדנאות העשרה למנהלים ולעובדים, כנסים מקצועיים, סדנאות שירות, פיתוח אישי, השתלמויות וימי עיון.

החברה מכשירה את עובדיה להעניק שירות ולבצע את עבודתם בהתאם לנהלי השירות ולסטנדרטים הנהוגים בחברה, ובהתאם לדרישות ולהנחיות הרשויות המוסמכות בנושאי השמירה על איכות הסביבה. ההכשרה וההדרכה כאמור מבוצעות הן בעת קליטתם של העובדים לעבודה והן במהלכה. ההדרכה מבוצעת על-ידי עובדי החברה, שהוכשרו לכך, ובסיוע חברות חיצוניות. ההשקעות בהדרכה הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

11. חומרי גלם וספקים

11.1. <u>רכישת תזקיקי נפט</u>

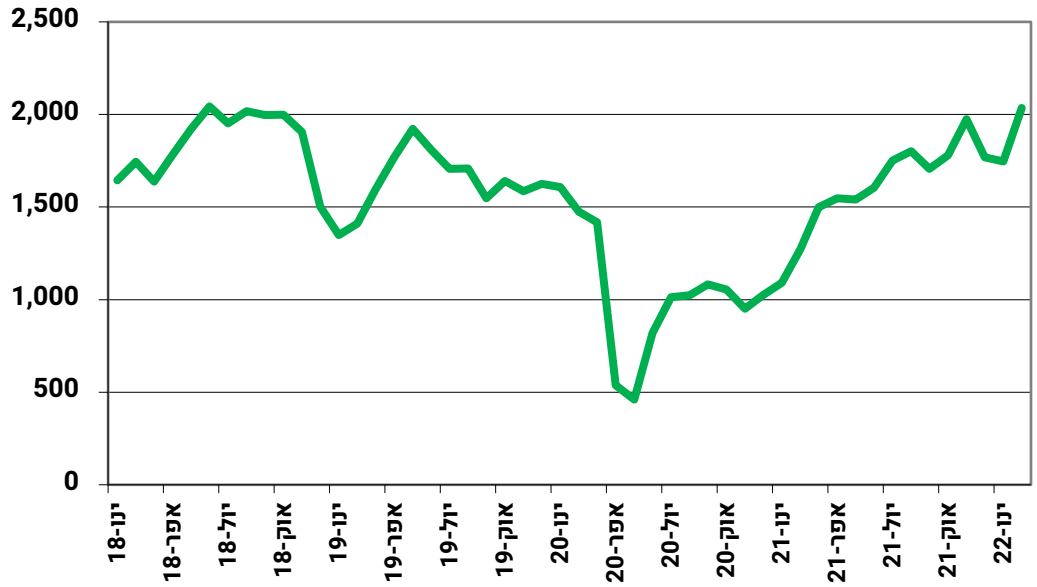
חומרי הגלם העיקריים המשמשים את החברה לצורך פעילותה בכלל המגזרים הינם תזקיקי נפט. תזקיקי נפט מופקים מנפט גולמי, שהינו חומר גלם הנרכש ונסחר בבורסות

בעולם. לפיכך, עלותם חשופה לתנודות בשערי החליפין ולתנודות בשווקי הקומודיטיס (Commodities).

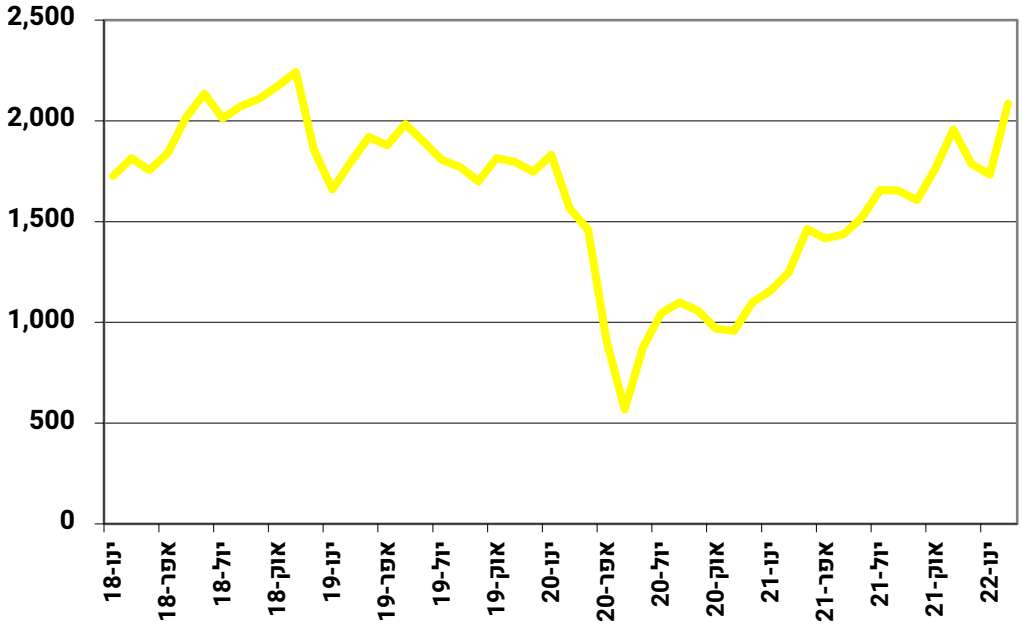
לפרטים אודות התלות של החברה לעניין אספקת גפ"מ וגז טבעי, ראו סעיף 5.10 לעיל.

להלן מובאים נתונים לגבי מחירי שער בז"ן לבנזין 95 וסולר משנת 2018 עד פברואר 2022:

התפתחות מחירי בנזין 95 בשער בז"ן בש"ח/ק"ל



התפתחות מחירי סולר בשער בז"ן בש"ח/ק"ל



11.2. **<u>מחיר שער בז"ן</u>**

לפרטים אודות מחיר שער בז"ן, ראו סעיף 4.11.8 לעיל.

11.3. **<u>ייצור, רכישה ושיווק של שמנים, ומוצרי עזר לרכב</u>**

בבעלות החברה מתקן לערבול שמנים במפרץ חיפה. החברה רכשה בתקופת הדוח חומרי גלם שמנים בסיסיים ותוספים מיצרנים מקומיים ומספקים בחו"ל, מפיקה מהם מגוון סוגי שמנים במתקן האמור, ומשווקת אותם תחת המותג "Dor Oil". במהלך שנת 2020, החלה החברה לייבא שמני בסיס.

לחברה יש הסכם לשווק שמני CHEVRON TEXACO ו- ARAL בארץ.

החברה רוכשת אוריאה לתחבורה מיצרן מקומי ומשווקת את המוצר ללקוחות החברה ובמתקנים ייעודיים בתחנות התדלוק.

11.4. **<u>רכישות מספקים עיקריים</u>**

להלן נתונים בדבר השיעור שמהוות רכישות החברה מבז"א ומבז"ח מכלל פעילותה, ביחס לסך עלות המכר של החברה במאוחד לשנים 2020 ו-2021:

	שיעור רכישות מכלל עלות המכר (ב-%)	
	2021	2020
בז"ח	46%	31%
בז"א	31%	25%

לחברה, כמו למרבית חברות הדלק האחרות בארץ (למעט "פז"), תלות בבז"א ובז"ח בכל הקשור לאספקת תזקיקי נפט, באופן שאם בתי הזיקוק לא יספקו תזקיקים או יספקו אותם במחיר שאינו תחרותי, יהיה צורך בייבוא עצמי של תזקיקים, אשר אין וודאות באשר ליכולת החברה לרוכשם במחירים תחרותיים. לעניין רכישת תזקיקי נפט, החברה מתקשרת עם הספקים האמורים בהסכמים שנתיים, המבוססים על התחייבויות להיקף רכישה חודשי ושנתי. לעניין רכישת גפ"מ וגז טבעי, ראו סעיף 11 לעיל.

לפרטים נוספים אודות ספקים בתחום קמעונאות המזון ראו סעיף 7.8 לעיל.

12. הון חוזר

הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים: מזומנים, נכסים פיננסים, חובות לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר חוב לבנקים, לספקים ולזכאים אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה הון חוזר שלילי (עודף רכוש שוטף על התחייבויות שוטפות) העומד על סך של כ-317 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה.

לפרטים בדבר השפעת ההסכם עם הרש"פ על ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 5.4.1 לעיל.

12.1 <u>אשראי ללקוחות</u>

החברה חשופה במסגרת פעילותה לסיכוני אשראי בהיקפים משמעותיים בגין אשראי המוענק ללקוחות החברה, כמתואר להלן.

12.2 <u>אשראי בתחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>

החברה מעניקה ללקוחות ציי רכב הרוכשים דלקים במסגרת הסדרי תדלוק, בתחום מתחמי התדלוק והמסחר אשראי של עד 120 יום, בהתאם למאפייני הלקוח וההתקשרות עמו. חלק ניכר מהלקוחות המזדמנים משלמים בכרטיסי אשראי.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2021 עמד על כ-22 ימים, לעומת על כ-28 ימים בשנת 2020.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2021 עמד על כ-408 מיליון ש"ח, לעומת כ-415 מיליון ש"ח בשנת 2020.

12.3 <u>אשראי בתחום השיווק הישיר</u>

<u>שיווק מוצרי נפט, שמנים וגז טבעי</u>

בתחום זה מעניקה החברה למרבית לקוחותיה אשראי של עד 120 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-52 ימים, לעומת על כ-78 ימים בשנת 2020.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2021 עמד על כ-505 מיליון ש"ח, לעומת כ-175 מיליון ש"ח בשנת 2020.

<u>שיווק דס"ל</u>

בתחום זה מעניקה החברה ללקוחותיה אשראי ממוצע של כ-30 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח. ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום שיווק הדס"ל, עמד על כ-17 ימים, לעומת על כ-20 ימים בשנת 2020.

<u>אשראי בתחום החשמל</u>

בתחום החשמל תנאי האשראי שנקבעו בהסכם מול דוראד הינם 60 ימי אשראי.

12.4. **<u>אשראי בתחום קמעונאות מזון</u>**

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-14 ימים, לעומת על כ-16 ימים בשנת 2020.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2021 עמד על כ-32 מיליון ש"ח, לעומת כ-36 מיליון ש"ח בשנת 2020.

12.5. **<u>אשראי ספקים</u>**

תנאי התשלום לספקי התזקיקים (בז"ח ובז"א) בשנים 2020 ו-2021 היו באשראי של שוטף + 15 יום בממוצע, חלקם כנגד הפקדת פיקדון.[61] האשראי, ברובו, צמוד לשינויים בשער הדולר, בהיקף הנגזר מסכום הרכישות (ראו סעיף 3.7 לעיל).[62]

יצוין כי הבלו על רכישות הדלקים משולם על-ידי החברה לשלטונות מע"מ מדי יום, בגין משיכות שבוצעו 10 ימים קודם לכן, למעט לגבי גפ"מ שהבלו לגביו משולם יחד עם התשלומים בגינו לבז"ן.

ימי האשראי של ספקים אחרים בשנים 2020 ו-2021 עמדו בממוצע על שוטף + 65 בקירוב.

---

[61] ביחס לרכישות הגפ"מ מבתי הזיקוק, נהוגים תנאי אשראי קצרים יותר, אך היקף רכישות אלו אינו מהותי ביחס לכלל הרכישות מבתי הזיקוק.

[62] בנסיבות מסוימות רשאים ספקי התזקיקים להתנות המשך הספקה בתשלום במזומן ו/או בהעמדת בטוחות.

13. השקעות

<u>חיפושי גז</u>

למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה, באמצעות דורגז, זכויות בשיעור של 5% בשותפות דור חיפושי גז (ראו סעיף 41.3)) לעיל). בנוסף, דורגז מחזיקה ב-0.99% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברת אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

14. אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם

למועד פרסום הדוח, החברה מאחסנת את מלאי מוצרי הנפט בעיקר במתקני בז"א ובז"ח, במתקני פי גלילות, במתקני תשתיות נפט ואנרגיה תש"ן בע"מ (להלן בסעיף זה: "**תש"ן**") ובמתקן חברת קו צינור אילת אשקלון (להלן בסעיף זה: "**קצא"א**"), הנמצא באשקלון.

למועד הדוח, חלק מאחסון הגפ"מ מתבצע בצפון הארץ. הולכת התזקיקים מבתי הזיקוק לאתר האחסון נעשית באמצעות מיכליות כביש. כמו כן, החברה שכרה בשכירות לתקופה ארוכה שטח אחסון בקצא"א לאחסון הגפ"מ המיובא שמגיע לקצא"א באוניות.

חברת קו מוצרי דלק בע"מ (חברה בבעלות תש"ן) הינה ספקית בלעדית של הולכת תזקיקים בצנרת להובלת דלק. לפיכך, לחברות הדלק, ולחברה ביניהן, תלות בקו מוצרי דלק בע"מ.

שירותי התשתית בקשר למוצרי דלק בישראל – הכוללים, בין היתר, שירות פריקה וטעינה בנמל, שירות הזרמה של מוצרי נפט, כולל ניפוק מוצרי דלק, שירותי אחסון נפט גולמי ומוצרי נפט וכדומה, ניתנים, למועד הדוח, לכל חברות הדלק, בתעריפים שמרביתם נמצאים בפיקוח, ומעודכנים מעת לעת על-ידי משרד האנרגיה.

הובלה במיכליות כביש – הובלת מוצרי הנפט ממתקני הניפוק המוזכרים לעיל נעשית באמצעות מיכליות כביש. החברה מובילה מוצרי נפט באמצעות מיכליות שמוחזקות על ידה, ובעיקר באמצעות שירותי חברות קבלניות להולכת תזקיקים.

15. מערך לוגיסטי

מתקני לוגיסטיקה ואחסון של החברה ממוקמים ברחבי הארץ, באתרים אותם שוכרת החברה מצדדים שלישיים. באתרים אלה מאוחסנים שמנים, מיכלים, משאבות וציוד עזר אחר.

16. מימון

החברה מממנת את פעולותיה מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב).

להלן נתונים בדבר יתרת ההלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב של החברה וחברות מאוחדות שלה לתאריך הדוח (במיליוני ש"ח):

	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	
	יתרה ליום 31.12.2021	ריבית משוקללת
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	328,036	2.06%
הלוואה לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת הכוח	320,208	3.6%
אגרות חוב	927,250	2.86%
סה"כ	1,575,494	2.84%

16.1 <u>שיעור הריבית הממוצעת</u>

להלן מובא פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית להלוואות, בידי החברה וחברות מאוחדות שלה, בפילוח לאשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך, ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים בשנת 2021:

	שיעור ריבית ממוצעת		שיעורי ריבית אפקטיבית	
	אשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	אשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
הלוואות ממוסדות פיננסים	1.19%	2.22%	1.19%	2.22%
הלוואה בקשר עם פרויקט תחנת הכוח	-	3.6%	-	3.6%
אגרות חוב	-	3.12%	-	3.15%
שיעור ממוצע משוקלל	1.19%	2.97%	1.19%	2.99%

16.2 <u>מגבלות על החברה בקבלת אשראי</u>

מעבר לתנאי ההלוואות ואגרות החוב כמתואר בטבלה שבסעיף 16.9 להלן ובסעיף 5 לדוח הדירקטוריון, לחברה אין מגבלות מהותיות נוספות בקבלת אשראי. כמפורט לעיל, לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח החברה עומדת במגבלות אלו.

בחלק מהסכמי המימון, ההלוואות ומסגרות האשראי שהועמדו לחברה, קיימות תניות מכוחן נדרש אישור הגורם הממן לביצוע פעולות מסוימות בחברה (כך, למשל, נדרש אישור לביצוע העברת מניות בחברת "אלוני ים" ו/או לשיעבוד מקרקעי הפרויקט), ולביצוע העברת השליטה בחברה, כמקובל בהסכמי מימון. למועד הדוח, החברה עומדת בכל המגבלות כאמור.

16.3. **<u>ערבויות שניתנו על-ידי החברה</u>**

החברה מעמידה במהלך העסקים הרגיל ערבויות להבטחת התחייבויותיהן של חברות בנות (לרבות חברות בשליטה משותפת). למידע נוסף ראו ביאור 18ב' לדוחות הכספיים.

16.4. **<u>הנפקת אגרות חוב לציבור</u>**

למועד פרסום הדוח, לחברה 4 סדרות אגרות חוב במחזור שהונפקו לציבור – אגרות חוב (סדרות ה' ו', ז' ו-ח'). לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

16.4.1. ביום 14 ביולי 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019 (להלן בסעיף זה: "**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'). 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).

16.4.2. ביום 15 בפברואר 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 בפברואר 2021, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 200,637,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-213 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דוח דירוג, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 10 בפברואר

2021, 11 בפברואר 2021 ו-15 בפברואר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-016648, 2021-01-017746, ו-2021-01-018493, בהתאמה), וסעיף 1.3.7 לדוח הדירקטוריון.

16.4.3. ביום 5 במאי 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, מכוח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 6 במאי 2021, 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') לציבור, הסתכמה בכ-200 מיליון ש"ח.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') אשר נקבע במכרז, הינו 0.60%.

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות דוח דירוג מעודכן, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 5 במאי 2021 ו-6 במאי 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-078066, 2021-01-078333, ו-2021-01-079287, בהתאמה), וסעיף 1.3.7 לדוח הדירקטוריון.

16.5. **<u>הסכם המימון להקמת והפעלת תחנת הכוח</u>**

כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, ביום 13 במרץ 2017 התקשרה אלון מרכזי אנרגיה, בהסכם להעמדת אשראי, למימון ולהקמה ותפעול של תחנת הכוח. לפרטים נוספים לרבות אודות תנאי הסכם המימון והסכמים נוספים הנלווים לו והנוגעים להקמת תחנת הכוח ראו סעיף 16.6 להלן, וביאור 17 לדוחות הכספיים.

16.6. **<u>פרטים נוספים ביחס להסכמי האשראי המהותיים, מסגרות האשראי המהותיות ואגרות החוב המהותיות של החברה (לרבות חברות מאוחדות), שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, לרבות פרטים בדבר תניות פיננסיות ועמידה בהן:</u>**[63]

יצוין, כי ביחס לכל התניות הפיננסיות, מועד בחינת התניות הפיננסיות הרלוונטיות על-ידי הגורם הממן הינו מדי רבעון, מלבד התניות הפיננסיות מכוח הסכם המימון להקמת תחנת הכוח, שבחינתן תבוצע פעמיים בשנה נכון ליום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית.

לפרטים בדבר אגרות החוב המהותיות של החברה ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

[63] יצוין כי למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, קיים בין הבנקים המלווים הסכם בין-בנקאי, המסדיר ביניהם את אופן מימוש השעבוד על-ידי כל אחד מהם ביחס לביטחונות שניתנו להם על-ידי החברה, למקרה ויהיה בכך צורך.

ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.21	מועדי פירעון	שיעור הריבית	מנגנון הצמדה	בטוחות	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.12.2021
הסכם עם גופים פיננסים למימון הקמה ותפעול של תחנת כוח	עד 435 מיליון ש"ח.	320 מיליון ש"ח.	החל ממועד המשיכה של כל חלק מסכום הלוואה ועד למועד הפירעון הסופי של ההלוואות אשר יחול בהתאם למועדים המוגדרים בהסכם המימון, ולא יאוחר מ-17 שנה ממועד ההפעלה המסחרית. לפרטים בדבר מחלוקת בין המלווה לשותפות בנוגע לפריסת החוב ראו ביאור 17(א)(3)(ז) לדוחות הכספיים.	ריבית פריים בתוספת מרווח. לפרטים נוספים על מנגנון הריבית ראו ביאור 17(א) לדוחות הכספיים.	לפרטים בדבר הצמדה למדד המחירים לצרכן לאחר מועד ההמרה, ראו ביאור 17(א)(3) לדוחות הכספיים.	שעבוד קבוע על נכסי השותפות, על החשבונות של השותפות וכן שעבוד על זכויות השותף הכללי והשותף המוגבל בשותפות וכן על התחייבויות הבעלים להזרמת הון וזכויות נוספות בהתאם למסמכי המימון.	א. יחס כיסוי שירות חוב בגין 12 החודשים אשר קדמו למועד הבדיקה, עולה על 1.08:1. על פי ההסכם, בדיקת יחס זה תבוצע החל מתום שנה ממועד ההפעלה המסחרית. ב. יחס כיסוי שירות חוב חזוי לשתי תקופות הבדיקה שלאחר מועד הבדיקה (קרי, תקופה של 12 חודשים או פחות מכך ככל שישנם יותר משני מועדי בדיקה בשנה מסויימת) עולה על 1.08:1. ג. יחס כיסוי שירות חוב חזוי לארבע תקופות הבדיקה שלאחר מועד הבדיקה (קרי, תקופה של 24 חודשים או פחות מכך ככל שישנם יותר משני מועדי בדיקה בשנה מסויימת) עולה על 1.08:1. ד. יחס כיסוי חיי ההלוואה (LLCR) עולה על 1.11:1.	א. 1.66 ב. 1.87 ג. 2.03 ד. 1.94

16.7. **<u>עמידה בתניות פיננסיות</u>**

להלן יובאו פרטים בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי ומסגרות האשראי של החברה:

ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.2021	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.12.2021
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)	410 מיליון ש"ח	224 מיליון ש"ח	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%.	א. 34.94%
			ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח.	ב. 1,348
			ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	ג. 2.06

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

16.8. **<u>מסגרות אשראי</u>**

לחברה (בסעיף זה החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר מבנקים, כמפורט להלן:

היקף המסגרת ליום 31.12.2021 במיליוני ש"ח	היקף המסגרת סמוך למועד פרסום הדוח במיליוני ש"ח
915	940

לתאריך הדוח ניצלה החברה כ-46% ממסגרות האשראי שלה. סמוך למועד הדוח, החברה מנצלת כ-55% ממסגרות האשראי שלה.

16.9. **<u>אשראי בריבית משתנה</u>**

נכון לתאריך הדוח, לחברה ולתאגידים מאוחדים שלה אשראי מבנקים בריבית שנתית משתנה, המבוססת על ריבית ה"פריים" שמפרסם בנק ישראל (בתוספת/בניכוי מרווח), בסך של כ-1,018 מיליון ש"ח. להלן פרטים אודות האשראי בריבית שנתית משתנה:

	טווח הריבית במהלך שנת 2021	שיעור הריבית הממוצעת לשנת 2021	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
טווח הריבית במהלך התקופה	1.1%-2.4%	1.55%	1.34%

*הנתונים בטבלה אינם כוללים הלוואה בקשר עם פרויקט תחנת הכוח הצמודה לריבית הפריים בתוספת 2% שיתרתה לתאריך הדוח כ-320 מיליון ש"ח.

16.10. **<u>דירוג אשראי</u>**

נכון למועד הדוח לחברה דירוגי חוב כדלקמן:

א. אגרות החוב (סדרה ה', ו', ז' ו-ח') של החברה, כמתואר בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

ב. לפרטים בדבר דירוג ההלוואה שניתנה במסגרת הסכם המימון להקמת ותפעול תחנת הכוח ראו ביאור 17א לדוחות הכספיים.

16.11. **<u>הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות בשנה הקרובה</u>**

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף חלופות ועלויות למחזור חובות לזמן ארוך, חלף חובות זמן ארוך שנפרעים בשנים הקרובות.

ביום 6 בנובמבר 2019, פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 7 בנובמבר 2019 ("**תשקיף המדף**"). תוקפו של תשקיף המדף, הוארך על ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2021, עד ליום 6 בנובמבר 2022.[64]

לצרכי מימון התוכניות העסקיות של החברה, ובהתחשב בהיקף החובות הצפויים להיפרע במהלך שנת 2022, החברה תידרש לגיוסים נוספים במהלך השנה.

[64] ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 6 בנובמבר 2019 ו-31 באוקטובר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-108721 ו- 2021-01-093040, בהתאמה).

החברה שומרת יתרות נזילות ומסגרות אשראי חתומות ופנויות לניצול בהיקף משמעותי, לצורך תפעול עסקיה השוטפים וכעתודות לצורך פירעונות חובותיה.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לצרכי הגיוס שלה, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על מצב הנזילות הנוכחי של החברה והמידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינוי בתכניות החברה, שינויים במצב שוק ההון, בין היתר בעקבות משבר הקורונה, באופן שישפיע על הצורך או היכולת לגיוס מקורות מימון נוספים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

17. מיסוי

בכל הנוגע להיבטי המיסוי של החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

18. הסכמים מהותיים

להלן מפורטים הסכמים שהחברה צד להם, ואשר עשויים להיחשב כהסכמים מהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה:

18.1. **<u>ההסכמים הנוגעים להקמת ותפעול תחנת הכוח</u>**:

18.1.1. הסכם עם נתג"ז לחיבור תחנת הכוח למערכת ההולכה הארצית לגז טבעי, ולמתן שירותי הולכת גז טבעי על-ידי נתג"ז, כמפורט בסעיף 6.1.3 לעיל.

18.1.2. הסכם התפעול בין אלון מרכזי אנרגיה לבין סימנס שנחתם בקשר עם הקמת תחת הכוח, כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל.

18.1.3. הסכם המימון כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

18.1.4. הסכם בין אלון מרכזי אנרגיה, לבין השותפים בשותפות תמר, לרכישה של גז טבעי, לצורך הפעלת תחנת הכח, כמפורט בסעיף 6.1.4 לעיל.

18.2. הסכם לאספקת דלקים וגז לרש"פ (ראו סעיף 5.4.1 לעיל).

18.3. הסכם רכישת מוצרי דלק מבתי הזיקוק:

נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבז"ן ומבז"א ("**בתי הזיקוק**"), על פי הסכם שנתי שנחתם מידי שנה בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק ("**הסכמי הרכש**"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קובעים הסכמי הרכש, כמויות שנתיות אותן מחויבת החברה לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה המועברות מראש. יצוין, כי החברה זכאית לסטות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעורים הקבועים בהסכמי הרכש.

הסכמי הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחירים אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלום, בטחונות שעל החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה.

19. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים לרבות אלו שהסתיימו במהלך תקופת הדוח ראו האמור בביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

20. אסטרטגיה ויעדים

החברה פועלת להמשיך ולפתח את תחומי פעילותה הקיימים וכן בוחנת התרחבות לתחומי פעילות משיקים נוספים, וכך לגוון את תמהיל עסקיה בעיקר בתחום הקמעונאות וההסעדה, דלקים וגז, ונדל"ן מניב הסובב את מתחמי הקמעונאות של החברה.

20.1. **<u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u> -** המשך התרחבות אורגנית – החברה מתכוונת להמשיך ולהרחיב את הפרישה הארצית של רשת מתחמי התדלוק והמסחר שלה, לרבות הקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים. להערכת החברה, בנזין וסולר ימשיכו בשנים הקרובות להוות מקור אנרגיה מרכזי להנעת כלי רכב – על אף השינויים הטכנולוגים בתעשיית הרכב.

<u>טעינת רכבים חשמליים</u> – כחלק מההערכות החברה להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הרכב החשמלי לסוגיו והגדלת נתחי השוק של רכבים אלה, פועלת החברה להמשיך ולפתח את רשת עמדות הטעינה ה-"אולטרה מהירות" הרחבה ביותר במתחמי התדלוק. נכון למועד הדוח הקימה החברה 24 עמדות טעינה.

<u>חנויות נוחות</u> – החברה פועלת להתאים את מגוון השירותים והמוצרים הנמכרים בחנויות הנוחות בתוך מתחמי התדלוק והמסחר שלה, לשינויים בטעמי הצרכן ולאופי המקומי של כל חנות וחנות. התאמת המגוון נעשית בין היתר על ידי הסבת חלק מחנויות הנוחות של החברה לפורמט מורחב "מיני סופר אלונית".

<u>נדל"ן מניב במתחמי התדלוק והמסחר</u> – החברה ממשיכה לפתח את הנדל"ן המניב במתחמיה, במטרה להגדיל את הצעת הערך ללקוחותיה ולמקסם את פוטנציאל הרווח ממתחמים אלה. במקביל, בוחנת החברה שימושים נוספים בנדל"ן סובב תחנה לרבות שימושי תיירות ופנאי.

20.2. **<u>תחום השיווק הישיר</u> –**

<u>שיווק גפ"מ וגז טבעי</u>

החברה פועלת בתחום זה באמצעות חברת דורגז. במהלך השנים האחרונות, ביצעה דורגז רכישות ומיזוגים של החברות: "אמגזית" (שיווק מוצרי גז וקמפינג), "כלבו גז" ו"גרין גז" (לקוחות גז בייתי).

בכוונת החברה, להגדיל את נתח השוק שלה בתחום מכירות גפ"מ ללקוחות ביתיים ומסחריים. לחברה צבר יחידות דיור חדשות חתומות, בשלבי תכנון/בנייה בהיקף של

עשרות אלפי לקוחות. יחידות אלו עשויות להבשיל בשנים הקרובות ולהגדיל את מצבת לקוחות הגפ"מ הביתי של החברה באופן ניכר. בנוסף, פועלת החברה להרחיב את אחיזתה במקטע שיווק גז טבעי. למועד פרסום הדוח, החברה מספקת גז טבעי למספר לקוחות תעשייתיים, וכן נחתמו מספר הסכמי אספקה נוספים ומזכרי הבנות עם לקוחות פוטנציאלים (שטרם הוסבו לגז).

שיווק דלקים

בעקבות שינויים במדיניות הממשלה במיסוי תחליפי דלקים (בעיקר סולר תחבורה) אשר נכנסו לתוקפם בתחילת 2022, תפעל החברה להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה, בשימת לב לרווחיות ולסיכוני אשראי. עם כניסתו לתוקף של שינוי זה, בוחנת החברה הרחבה של פעילותה בתחום תדלוקי השטח, והיא צופה לגדול בנתח שוק זה בשנים הקרובות.

שיווק הדס"ל

החברה תפעל להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה ללקוחות ישראליים וזרים בין היתר באמצעות שיתוף הפעולה עם חברת "Chevron".

20.3. **תחום החשמל –** נכון למועד הדוח, החברה שיווקה את מלוא יכולת יצור החשמל של תחנת הכוח בקריית גת.

20.4. **קמעונאות מזון –** החברה פועלת להמשך פיתוח של מותגיה השונים: "am:pm", "סופר אלונית", ו-"דוכן", וכן בוחנת התרחבות באמצעות מותגים ופורמטים נוספים. החברה פועלת להגדלת נתח המכירות שלה על-ידי פתיחת סניפים חדשים ברחבי הארץ ו/או על-ידי ביצוע מיזוגים ורכישות. בכוונת החברה להגדיל את מספר סניפי רשת "am:pm" בשנים הקרובות, תוך התרחבות לאזורים מחוץ לגוש דן (אזור הפעילות העיקרי של הרשת כיום). החברה פועלת לבצע אופטימיזציה של מגוון המוצרים לטעמי הלקוחות, ולמיקום ושטח החנויות.

פעילות הסעדה – החברה השלימה בחודש מרץ 2021 רכישה של 50% ממניות חברת בי.בי.בי העוסקת בתחום ההסעדה, ואשר מנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Burgerim", ו- "MOSES". החברה מתכוונת להגדיל את נתח השוק שלה בתחום ההסעדה בין היתר, על ידי בחינה של הזדמנויות רכישה / התרחבות של פורמטים נוספים בתחום זה.

בנוסף, החברה פועלת להגברת פעילות מותגי ההסעדה של הקבוצה במתחמי התדלוק והמסחר שלה.

20.5. **<u>השקעות אחרות – נדל"ן</u>**

לחברה נכסי מקרקעין בשלבי פיתוח שונים. החברה פעולת להשבחתם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה.

שני הפרויקטים העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן, כוללים נדל"ן בהרצליה ובכפר סבא הכוללים זכויות בניה רבות לפיתוח נדל"ן מניב למסחר ותעסוקה, וכעת נבחנת אפשרות לפתח בפרויקטים אלו גם נדל"ן למגורים. נוסף לפרויקטים אלו, בפרויקט המרכז המסחרי "אלון עין שמר" פועלת החברה לקבלת זכויות בניה נוספות בהיקף משמעותי.

היישום המוצלח של יעדי האסטרטגיה של החברה, כאמור לעיל, תלוי במידה רבה, כפי שהיה עד כה, בצוות הנהלה ועובדים מסורים וחדורי מוטיבציה. החברה תמשיך להשקיע בהון האנושי אשר אמון על הצלחתה עד כה, תוך עידוד חדשנות, מסירות, עבודת צוות ושיפור איכויות ניהוליות.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה כפי שהן למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מבוסס על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את יעדיה האסטרטגיים, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים כמפורט בסעיף 3 לעיל או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

21.1.1. בכוונת החברה להמשיך ולפעול ליישום האסטרטגיה ולהשגת היעדים כמפורט לעיל.

21.1.2. <u>בחינת 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). ההחלטה כאמור התקבלה בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לחברה בחודש מאי 2020,

בקשר עם בחינת האפשרות לביצוע מהלך של ארגון מחדש בקבוצת ריבוע כחול, אשר השלב הראשון במהלך כאמור הוא ריכוז פעילויות הנדל"ן של קבוצת רבוע כחול בישראל ברבוע נדל"ן, על-ידי העברת חלק מהנדל"ן שבבעלות החברה בתמורה להקצאת מניות רבוע נדל"ן לחברה.

נכסי המקרקעין אשר העברתם נבחנת במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר, ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחמי התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.

הואיל ולרבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, ישנו עניין אישי בעסקה (לאור העובדה שהיא בעלת השליטה גם ברבוע נדל"ן), החליט דירקטוריון החברה למנות את הדירקטורים החיצוניים בחברה לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה (להלן בסעיף זה: "**הוועדה**"), שתפקידה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לשם ביצוע תפקידה, ובין יתר הסמכויות שהוענקו לה, תהא מוסמכת הוועדה להתקשר, לפי שיקול דעתה, עם מעריכי שווי ויועצים בלתי-תלויים ולקבוע את שכרם.

מובהר כי אם יוחלט לקדם את העסקה, בכפוף להמלצת הוועדה, תובא העסקה לאישורי האורגנים על פי דין, לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-052821), אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

22. דיון בגורמי סיכון

עסקי החברה, התוצאות התפעוליות והתנאים הפיננסיים של החברה עלולים להיפגע באופן משמעותי מכל אחד מהסיכונים שלהלן במידה והחברה לא תתמודד עמם בהצלחה. החברה אינה יכולה להתחייב כי תצליח להתמודד עם כל אחד מסיכונים אלו.

סעיף זה מבוסס על מידע הקיים בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, לרבות פרסומים שונים, ביחס לנושאים המפורטים להלן, וכולל הערכות של החברה בהתבסס, בין היתר, על ניסיון העבר, או כוונות שלה למועד פרסום הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

22.1. **<u>סיכונים מאקרו כלכליים</u>**:

22.1.1. <u>שינויים במחירי מוצרי הדלק</u>

שינוי במחירי מוצרי הדלק (עלייה/ירידה) עלול להוביל לירידה/עלייה בביקושים, עלייה/ירידה בהוצאות המימון, הגדלת/הקטנת החשיפה לאשראי לקוחות ולהפסדי/רווחי מלאי ניכרים. עליית מחירים תגרור גידול בצרכי ההון החוזר של החברה ותיצור לחץ גדול יותר של הלקוחות על מחירי המכירה (קרי, הגדלת ההנחות).

החברה מבצעת בקרה שוטפת על רמות המלאי, על מנת לנהל את החשיפות לשינוי במחירי הדלקים על ערך המלאי. בנוסף, החברה מבצעת מעת לעת הגנות על מלאי הדלקים שלה ומגנה על השינויים בשער החליפין של הדולר על ערך המלאי באמצעות עסקאות אקדמה.

22.1.2. <u>מצב ביטחוני מדיני ובריאותי</u>

המצב הביטחוני הבריאותי והמדיני בעולם משפיע על המצב הכלכלי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. הרעה במצב הביטחוני ו/או הבריאותי משפיעה על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכבים הפרטיים בישראל, על הפעילות המסחרית והכלכלית וכנגזרת מכך משפיעה גם על צריכת הדלקים, היקף הרכישות בחנויות הנוחות ועוד. בחברה קיימים נהלי עבודה לשעת חירום, ותכנית המשכיות עסקית לפעילות המטה. כמו כן, החברה ערוכה לעבודה מלאה של עובדי המטה מהבית, והתאמה מהירה של היקף ההוצאות לירידה בפעילות. כמו כן אסטרטגיית גיוון הפעילויות בחברה מקטינה את התלות בתחום פעילות מסוים במקרה של פגיעה משמעותית. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.6 לעיל.

22.1.3. <u>חשיפה לשינויים מאקרו כלכליים ותנודות בשוק ההון והמט"ח</u>

לחברה הלוואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחלקן צמודות למדד. כתוצאה מכך, היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במשק ולשינויים במדד המחירים לצרכן. לחברה קיימת הגנה טבעית על חלק ניכר מהתחייבויותיה הצמודות לריבית הפריים במבנה התמחור ללקוחות.

כמו כן, חשופה החברה לשער החליפין של הדולר (ארה"ב) מול השקל בגין אשראי ספקים (בעיקר אשראי מבתי הזיקוק ורכש הגז הטבעי שהינם צמודים לדולר), בגין חלק ממלאי הדלקים, בגין דמי שכירות המשולמים לבעלי נכסים, ובגין הלוואות שניתנו במסגרת

התקשרויות עם בעלי נכסים. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (Forward) על שער החליפין של הדולר.

החברה מחזיקה תיק ניירות ערך בהיקף משמעותי המשמש כרית נזילות לפירעונות חוב והשאת תשואה עודפת, ולפיכך לחברה חשיפה לתנודות חדות בשערי ניירות הערך. פעילות ההשקעה בניירות ערך מנוהלת על ידי דירקטוריון החברה באמצעות ועדת ההשקעות, והניהול השוטף מבוצע בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה. החברה בוחנת באופן שוטף שימוש במכשירים פיננסיים לגידור השקעותיה.

22.1.4. <u>אבטחת מידע וסיכוני סייבר</u>

התפעול השוטף של החברה, הפעילות העסקית והשירות הניתן על ידה מתבססים על מערכות מידע ומאגרי נתונים. מערכות המידע ומאגרי נתונים אלו חשופים לסיכוני סייבר, לרבות גניבת מידע, שיבוש המערכות התפעוליות והצפנת המידע לטובת דרישת כופר.

החברה נערכת להתמודדות מול סיכונים אלו לרבות מול מתקפות סייבר, באמצעים שונים, ולצורך כך מינתה החברה אחראי אבטחת מידע ואף מסתייעת בשירותיהם של יועצי אבטחת מידע. נכון למועד פרסום הדוח, היערכות החברה למתקפות סייבר כוללת, בין היתר, את השימוש באמצעים הבאים: שימוש במערכת EDR בכל תחנות העבודה והשרתים, שימוש ביישומי חומת-אש (Firewall), גיבוי מערכות במספר שכבות לרבות הוצאת חומר הגיבוי למתקן ייעודי מחוץ למשרדי החברה, יישום אמצעי הגנה פיזיים לאבטחת מאגרי המידע כגון הגבלת גישה למורשים בלבד, שימוש במדיניות סיסמאות למערכות המידע, חסימת חיבור התקנים לא מורשים למערכות המחשוב, חסימת חיבור התקני זיכרון ניידים למערכת, החתמת עובדים וספקים על הסכמי סודיות, יישום תקני SOX, והפעלת מערכות עצמאיות במתחמי התדלוק והמסחר וקמעונאות המזון. כמו כן, בחברה קיים מערך התאוששות מאסון והוקם אתר גיבוי חיצוני (DR).

בעקבות העלייה בדיווחים אודות מתקפות סייבר אשר פגעו פגיעה חמורה במספר רב של חברות במדינת ישראל ובעולם כולו, גובשה בחברה אסטרטגיית "Cyber Security" מקיפה, והושקעו משאבים רבים בהעלאת רמת המוגנות של החברה כנגד האיומים. במסגרת ההשקעות הנרחבות שביצעה החברה בתחום זה במהלך שנת 2021, הוחלפו מספר רב של מערכות ליבה בתחום, ונרכשו מערכות מתקדמות נוספות אשר נותנות לחברה מענה בשכבות נוספות של הגנה והתמודדות עם מתקפות סייבר. נכון למועד פרסום הדוח, בחברה לא אירע "אירוע סייבר". לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12 לעיל.

22.2. **סיכונים ענפיים**

22.2.1. תחרות בתחומי הפעילות

א. תחום מתחמי התדלוק והמסחר – התחרות בתחום זה באה לידי ביטוי בעיקר בתחרות בתחום השיווק לצרכן הסופי, תחרות על רכישת זכויות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ותחרות על התקשרויות עם תחנות תדלוק ותיקות, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6 לעיל.

ב. תחום השיווק הישיר – פעילות שיווק גפ"מ וגז טבעי: הלקוחות של תחום הפעילות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי תשלום. עובדה זו, בצירוף קיומם של מתחרים רבים בשוק, מובילה לתחרות מוגברת בין הגורמים המתחרים. החברה מעריכה, כי איכות השירות הניתן על ידה הינו אחד מיתרונותיה היחסיים של החברה בתחום זה.

ג. תחום קמעונאות המזון – בתחום קמעונאות המזון ישנה תחרות עזה בין מתחרים, התחרות עלולה להוביל לירידה במחירי המכירה ו/או לצמצום הרווח הגולמי בענף. המתחרים העיקריים במגזר זה הינם נקודות מכירה אחרות, וסופרים שכונתיים השייכים לרשתות הגדולות. לפרטים נוספים ראו סעיפים 4.6, 6.7 ו- 7.5 לעיל.

הסעדה – בתחום זה קימת תחרות עזה מאוד בין המתחרים - חלקם רשתות בינלאומיות בעלות איתנות כלכלית ותקציבי פרסום אדירים, חלקם רשתות מקומיות וחלקם עסקי הסעדה פרטיים לוקאליים. התחום סובל מריבוי מתחרים, בשל העובדה כי אין חסמי כניסה לענף זה.

החברה פועלת להרחבת פעילותה לתחומים נוספים, על מנת לגוון את תמהיל העסקים ולהפחית את התלות בתחום אחד. במקביל, החברה ממשיכה לפעול להרחבת תחומי הפעילות הקיימים תוך חיזוק מותגיה במטרה להמשיך ולהיות דומיננטית ומובילה בתחומה.

22.2.2. תלות בספקים עיקריים

אי אספקה / שיבושים מהותיים באספקה של ספק עיקרי, בדגש על בתי הזיקוק, מאגרי הגז הטבעי, על מערך ההפצה או על יבואן יחיד של גפ"מ, יפגעו ביכולת התפעולית וברווחיות החברה.

החברה פיצלה את רכש הדלקים בין שני בתי הזיקוק על מנת לצמצם את החשיפה, והיא פועלת להרחבת המערך הלוגיסטי העצמאי להובלת דלקים, ולהפחתת התלות בספקים חיצוניים.

22.2.3. <u>אירועי בטיחות באתרי פעילות החברה</u>

אירוע בטיחותי באתרי פעילות החברה ובאתרי לקוחות החברה עלול להוביל לפגיעה בנפש ורכוש, ולחשוף את החברה לתביעות ופגיעה במוניטין החברה.

לחברה מספר ממוני בטיחות וממונה בתחום איכות הסביבה להסדרת פעילות החברה בהתאם לרגולציה. החברה הקימה מנגנוני בקרה פנימיים לעמידה בהוראות הדין. כמו כן, החברה מקיימת הכשרות מקצועיות תקופתיות בתחום הבטיחות לעובדים הרלוונטיים.

22.2.4. <u>אסונות טבע</u>

אסונות טבע משמעותיים באתרי החברה או באתרי הלקוחות, עלולים לפגוע ברצף הפעילות של החברה ולפגוע ברווחיותה.
לחברה נהלי עבודה המפרטים את אופן הטיפול באסונות טבע. כמו כן, החברה בנתה את מתקניה בהתאם לסטנדרטים המחייבים, ובנוסף, לחברה כיסוי ביטוחי כנגד נזקי אסונות טבע ובכלל זה נזקי רכוש ואובדן רווחים.

22.2.5. <u>התפתחויות רגולטוריות</u>

משק הדלק וענף קמעונאות המזון בישראל הינם ענפים עתירי רגולציה. שינויים בהסדרים הרגולטוריים הקיימים או פרסום הסדרים חדשים (לרבות בנוגע לרישוי עסקים, איכות הסביבה, סיכונים סביבתיים וזיהומי קרקע, התחלת פיקוח על מחירי גז, הרחבת סל המוצרים שבפיקוח או הפחתת מרווח השיווק שלהם, העסקת עובדים בשבת וכדומה), עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.9, 4.10, 4.11, 5.12, 7.9 ו-7.10 לעיל. תחום ייצור ואספקת החשמל על-ידי יצרנים פרטיים הוא תחום מתפתח, ועל כן הרגולציה החלה עליו משתנה ומתפתחת ועשויה להשפיע על פעילות החברה בתחום זה (ראו גם סעיף 6.10 לעיל).

בחברה מתקיימים תהליכי עבודה ומגוון פעילויות לעמידה בדרישות הרגולטוריות, הכוללים בין היתר, מינוי ממונה איכות סביבה, הסתייעות ביועצים חיצוניים לליווי והטמעה של שינויים רגולטורים, ביצוע הכשרות והדרכות לעובדים הרלוונטיים, קיום בדיקות וביקורות שוטפות במתחמי התדלוק וכדומה.

22.2.6.<u>חדשנות משבשת</u>

מהפכת רכבים חשמליים או התפתחויות טכנולוגיות אחרות בענף הרכב דוגמת תדלוק במימן, רכבים היברידיים, גז טבעי דחוס וכדומה, לרבות תכניות עידוד ממשלתיות להפחתת שימוש בדלקים עשויות להוביל לשינויים בשוק ולירידה בביקוש לדלקים בטווח הארוך. החברה מגוונת את תמהיל העסקים ומקורות ההכנסות שלה בדגש על תחומי האנרגיה, הקמעונאות והנדל"ן, לרבות ניהול הסיכונים הנלווים לכך. במקביל, החברה בוחנת באופן שוטף שינויים והתפתחויות טכנולוגיות ופועלת להתאמת פעילותה לשינויים אלו. כחלק מהערכות לשינויים הטכנולוגים, החלה החברה בפרישה של רשת טעינה חשמלית אולטרה מהירה במתחמי התדלוק שלה.

22.2.7.<u>סיכוני אשראי וגביה</u>

הנוהג בענף הדלק הינו מתן אשראי לקוחות לתקופות ארוכות, ולרוב ברמת בטחונות מצומצמת. לחברה אשראי לקוחות בסכומים מהותיים והחברה חשופה לסיכון כי האשראי כאמור לא ייפרע במלואו.

עליית מחירי הדלקים, עלייה בשיעור הבלו והאטה כלכלית עשויים להגדיל את החשיפה לסיכוני אשראי ולהגדיל את הוצאות המימון של החברה.

החברה קובעת את מסגרות האשראי הניתנות ללקוחותיה בהתאם למצבם הפיננסי, ניסיון העבר ופרמטרים נוספים, לרבות מאגרי מידע חיצוניים.

החברה מבצעת ניטור שוטף על לקוחותיה באמצעות מחלקת בקרת אשראי של החברה, באמצעות נתונים מחברות דרוג חיצוניות ובאמצעות אנשי שטח.

כמו כן, החברה פועלת לפיזור תיק הלקוחות, על מנת להימנע מתלות בלקוחות בודדים.

22.2.8.<u>הונאות ומעילות</u>

הונאות ומעילות על-ידי גורמי פנים וגורמי חוץ עלולות להביא לפגיעה כספית ותדמיתית בחברה.

החברה מיישמת תהליכי ISOX וכן משתמשת בשירותי מחלקת ביטחון ומוקד רואה 24/7 במטרה לנטר אי סדרים. מנהלי החברה מעורבים באופן רציף בתהליכים הפנימיים של החברה. בנוסף, לחברה קוד אתי ונהלים פנימיים, והחברה מקפידה על תרבות ארגונית נאותה וביצוע ביקורות פנימיות בהתאם.

22.3. **סיכונים ייחודיים**

22.3.1. נזילות ואשראי

קושי בגיוס מקורות מימון חדשים והתייקרות מקורות המימון עשויים לפגוע ביכולת החברה לפרוע את חובותיה.

החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה הן באמצעות גיוס הלוואות מהמערכת בנקאית, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים וגיוסים בשוק ההון, והיא שומרת על קשר ושקיפות נאותה מול גופים אלו.

כמו כן, החברה מבצעת פעולות ניטור ובקרה על בסיס שוטף בהתייחס למצב ההלוואות, רמות היקפי אשראי לקוחות, מסגרות האשראי שלה ויכולת החזר החובות של החברה, לרבות התייחסות לנכסיה הנזילים ושמירה על עודפי נכסים נזילים ככריות ביטחון לפירעונות חוב. הנהלת החברה מקיימת דיאלוג רציף עם דירקטוריון החברה בכל הנוגע למצב הנזילות וצרכי האשראי של החברה.

22.3.2. המשכיות עסקית

תוכנית המשכיות עסקית נחוצה לחברה על מנת למנוע חשיפה לפגיעה ביכולת הרציפות התפעולית והעסקית של החברה ולפגוע בתדמית החברה ורווחיותה, בקרות אירועים חריגים.

החברה בנתה תוכנית המשכיות עסקית לפעילות המטה, הכוללת בין היתר הערכות בהיבטי מערכות המידע, משאבי האנוש, ציוד, תשתיות, לקוחות וספקים. כמו כן, החברה מפעילה מערכות גיבוי למסדי הנתונים שלה על בסיס יומי, וכן הוקם אתר חלופי למערכות המחשוב של החברה (DR). לחברה קיים כיסוי ביטוחי במקרה של רעידת אדמה או מפגע טבע בגלל אתריה, לרבות פוליסת אובדן רווחים ונזק לרכוש.

22.3.3. יחסים עם ציבור הלקוחות

אי יכולת לבסס ולנהל יחסי אמון מתמשכים עם ציבור לקוחות החברה, עלול להוביל לפגיעה בתדמית החברה, בנתח השוק שלה וברווחיותה.

החברה בוחנת באופן שוטף את מדיניות התמחור של מוצריה ופועלת לביצוע תמחור הוגן כלפי הלקוחות בתנאי השוק הרלוונטיים. בנוסף החברה מפעילה מוקד לטיפול בתלונות לקוחות ופועלת על-פי נהלים בנושא.

החברה הטמיעה מערכת CRM, המאפשרת שמירה על קשר ומעקב אחרי לקוחותיה העסקיים. כמו כן, החברה מפעילה אתר אינטרנט ועמוד "פייסבוק" לצורך שמירת הקשר עם ציבור הלקוחות. בנוסף, החברה שוכרת שירותי יעוץ תקשורת ושירותי חברה חיצונית לניטור ומעקב אחר אזכורי החברה במדיה החברתית.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה), אשר דורגו בהתאם להערכות החברה, על-פי השפעתם על החברה (השפעה גדולה, בינונית וקטנה), בהנחה שגורם הסיכון מתממש (אין באמור בטבלה זו כדי להביע הערכה כלשהי לסיכויי התממשות גורם הסיכון):

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו			
שינויים במחירי מוצרי הדלק		+	
מצב בטחוני ומדיני		+	
חשיפה לשינויים מאקרו כלכליים שוק ההון ומט"ח		+	
אבטחת מידע וסיכוני סייבר	+		
סיכונים ענפיים			
תחרות בתחומי הפעילות		+	
תלות בספקים עיקריים		+	
אירועי בטיחות		+	
אסונות טבע			+
התפתחויות רגולטוריות	+		
חדשנות משבשת	+		
סיכוני אשראי		+	
הונאות ומעילות			+
סיכונים ייחודיים			
נזילות ואשראי		+	
המשכיות עסקית	+		
יחסים עם ציבור הלקוחות			+

תאריך: 22 במרץ 2022.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

<u>שמות החותמים ותפקידם</u>:

ישראל יניב	עודד גולן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021

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 31 בדצמבר 2021 ("**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. 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 שהתרחשו במהלך תקופת הדוח בעסקי החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 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 ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חנויות ומסעדות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, הפעלה של תחנת כוח פרטית וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי 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 שאינן

משויכות לפעילות המגזר, והוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות ארבעת תחומי הפעילות כאמור:

א. **מגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הפעילות במגזר 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, תחת המותגים: "אלונית", "סופר אלונית" ו-"מיני סופר אלונית" **("אלונית")**, ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות במגזר זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

מחזור המכירות של חנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר ובתי הקפה (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכם לסך של כ-141 מיליון ש"ח וכ-576 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-118 מיליון ש"ח וכ-466 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.[1] גידול בשיעור של כ20% וכ-24% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מונה רשת דור אלון 217 מתחמי תדלוק ציבוריים ו-153 חנויות נוחות.

ב. **מגזר השיווק הישיר** – הפעילות במגזר זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה באופן ישיר ובאמצעות מפיצים של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ולקוחות פרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וחשמל לשימוש ביתי וקמפינג באמצעות חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות, והחל מיום 1 בינואר 2021 מגזר זה כולל גם אספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"). לפרטים ראו סעיף 5 לפרק א' – תיאור עסקי החברה ופעילותה לדוח זה ("**פרק תיאור עסקי החברה**").

[1] מתוך המחזור האמור, סך המכירות של רשת בתי הקפה לתקופות של 3 חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו לסך של כ-19 מיליון ש"ח, וכ-68 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-8 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

ג. **מגזר החשמל** – הפעילות במגזר זה כוללת תפעול של תחנת כוח פרטית בהספק של כ-75 מגוואט הממוקמת בקריית גת, ומכירת חשמל לצרכנים ("**תחנת הכוח**").

ד. **מגזר קמעונאות מזון** – הפעילות במגזר זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה של מזון ומוצרי צריכה אחרים, תחת המותגים: "am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב" "סופר אלונית" ו-"הדוכן", וכן את פעילות רשת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("**בי.בי.בי**"), המנהלת באופן ישיר ובזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Moses" ו-"Burgerim".[2]

מחזור המכירות של המגזר (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכם לסך של כ-192 וכ-793 מיליון ש"ח, בהתאמה (ללא מחזור מכירות זכייני רשת בי.בי.בי), לעומת סך של כ-201 וכ-797 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה. קיטון בשיעור של כ-4.5% וכ-0.5% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לדור אלון 85 חנויות קמעונאיות מחוץ למתחמי התדלוק (55 חנויות "am:pm" וכן חנות מקוונת E-Commerce (אתר מכירות מקוון), ו-29 סופרים בפורמטים שונים), וכן 96 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

1.2.1. להלן פירוט אודות פעילויות נוספות שאינן 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 תיאור עסקי החברה.

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

[2] נכללת בתוצאות החברה החל מיום 1 בינואר 2021, בעקבות השלמת רכישת 50% ממניות חברת בי.בי.בי ביום 24 במרץ 2021

כפנדמיה (מגפה עולמית). בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי ("**המגבלות**"). במסגרתן, בין היתר, הוטלו על ידי הממשלה שלושה סגרים כלליים על המשק הישראלי במהלך שנת 2020 ותחילת שנת 2021. סגרים אלו כללו סגירה של מערכת החינוך, והטלת מגבלות על התנועה והמסחר.

במהלך חודש פברואר 2021, החלה הממשלה להסיר בהדרגה את המגבלות שהוטלו על ענפי המשק השונים, בהתאם לירידה ברמת התחלואה ובמקדם ההדבקה, ובהתאם לקצב התקדמות מבצע החיסונים. במהלך חודש מרץ 2021, חזרה מערכת החינוך לפעילות מלאה, והוסרו מרבית המגבלות שהוטלו על התנועה והמסחר. עם חזרת המשק לפעילות מלאה, חזרו מכירות החברה בפעילויות שנפגעו בתקופת הסגרים, לרמתן טרום מגיפת הקורונה, ואף נרשם שיפור במכירות מתחמי התדלוק והמסחר בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2019 (טרום משבר הקורונה). לפרטים ראו סעיף 1.3.2 להלן.

החל מחודש יוני 2021, נרשמה עליה ברמת התחלואה. בעקבות כך, הטילה הממשלה באופן חלקי מגבלות שונות על התקהלויות במרחב הציבורי. בחודש יולי 2021, הוחלט על מתן חיסון שלישי (בוסטר) לאוכלוסיית ישראל, ובהתאם נרשמה ירידה ברמת התחלואה. החל מחודש דצמבר 2021, נרשמה עליה משמעותית ברמת התחלואה בשל התפשטות וריאנט "אומיקרון" של הנגיף, והחל מחודש פברואר 2022, נרשמת ירידה ברמת התחלואה.

נכון למועד פרסום הדוח, ולאור הפעולות שנקטה הנהלת החברה, להתפשטות נגיף הקורונה, אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

על אף האמור, החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה, נקטה ונוקטת בצעדים הכוללים בין היתר:

(א) שמירה על יתרות נזילות גבוהות, לצד שמירה על מסגרות אשראי פנויות במערכת הבנקאית בהיקף משמעותי; (ב) בחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים; (ג) ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות; (ד) הקפדה על הנחיות משרד הבריאות והתאמת מתכונת העבודה ונהלי העבודה בחברה לרבות בניית יכולת עבודה "מרחוק", על מנת להקטין את סיכוני ההדבקה, באופן שאינו צפוי לפגוע בשגרת פעילותה של החברה.

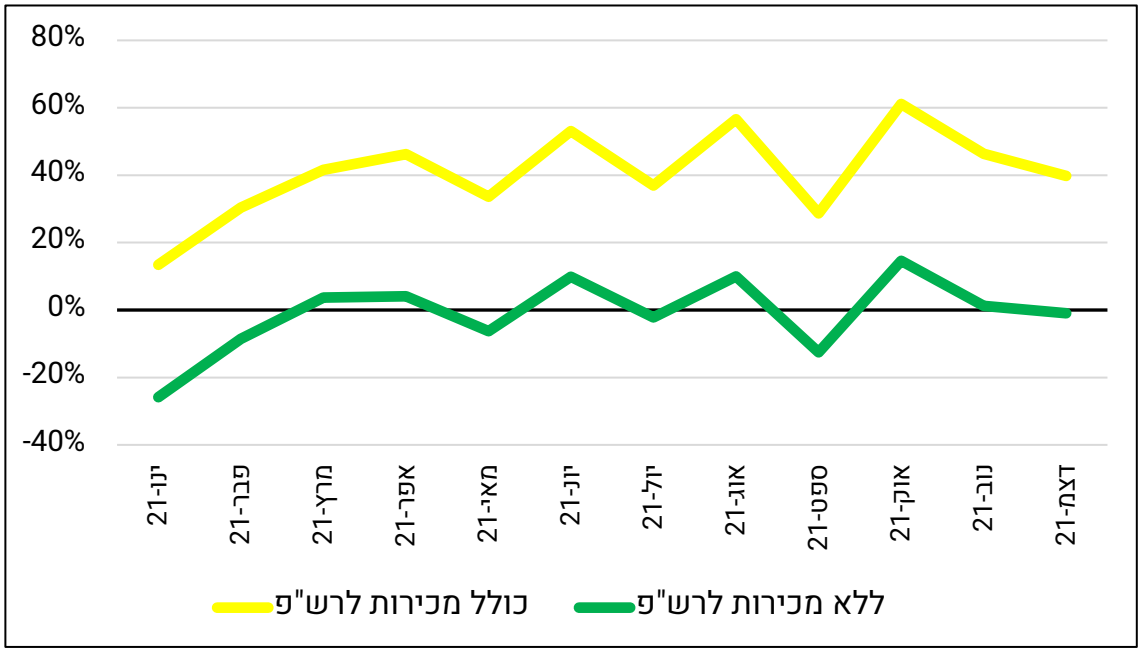
נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם השלכות אפשריות של התפשטות גל נוסף של נגיף הקורונה והשפעתן על הפעילות

במשק, וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, גמישותה הפיננסית, ובשל השיפור בפרמטרים הכלכליים המרכזיים במשק (אבטלה, תוצר וצריכה פרטית).

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם יכולתה הפיננסית להתמודד עם השפעות משבר הקורונה, 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.

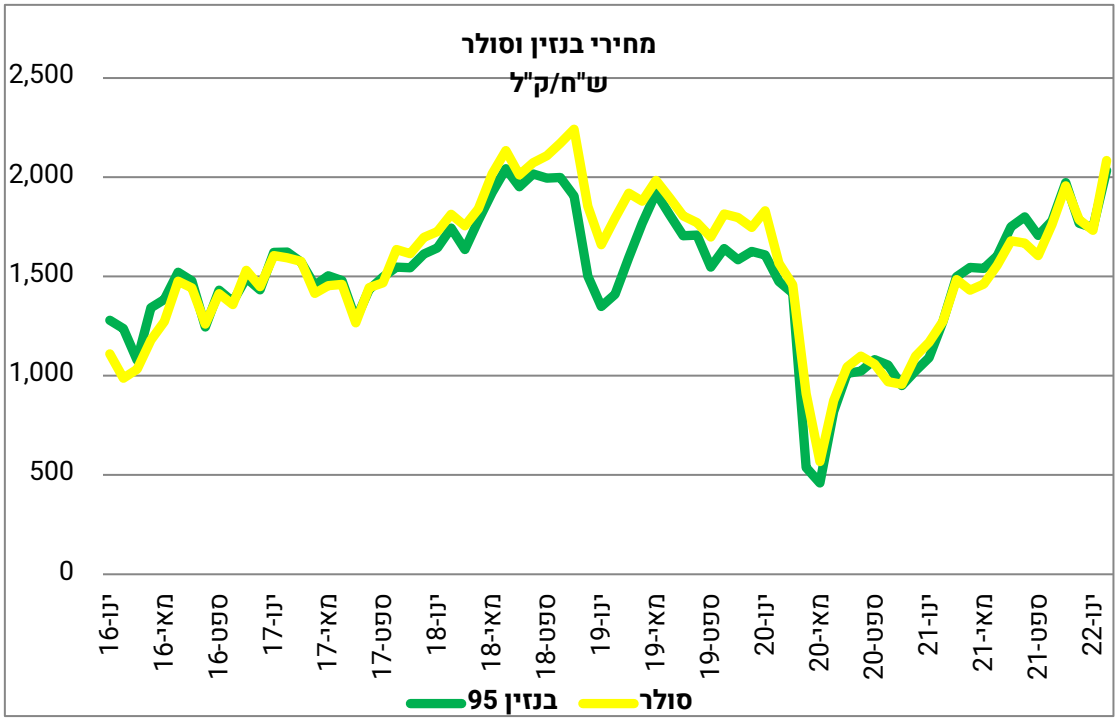
1.3.2. **מכירות בנזין וסולר בק"ל**

להלן גרף התפתחות מכירות בנזין וסולר בשנת 2021 בהשוואה למכירות בשנת 2019:



1.3.3. <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 התוצאות הכספיות של החברה. ברבעון הרביעי לשנת 2021 חלה עליה מתונה במחירי הדלקים. התנודתיות במחירי הדלקים תרמה לרווח גולמי בסך של כ-2 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, לעומת הפסד של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. השפעת התנודתיות במחירי הדלקים על ערך המלאי, תרמה לרווח גולמי בסך של כ-26 מיליון ש"ח בשנת 2021, לעומת הפסד בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תקופת הדוח, בעקבות פלישת צבא רוסיה לאוקראינה (אשר החלה בסוף חודש פברואר 2022) והסנקציות הכלכליות שהוטלו בשל כך על רוסיה על ידי מדינות המערב, נרשמה עליה חדה במחיר חבית נפט מסוג Brent לסך של 109 דולר (בהשוואה ל-80 דולר ביום 31 בדצמבר 2021). יצוין, כי עליה במחירי הדלקים עשויה להביא לרווחי מלאי, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכולל, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות. באשר לעליית מחירי הנפט בשל השפעות הלחימה באוקראינה, ראו סעיף 1.3.5 להלן.

1.3.4. **אספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית**

החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של שנתיים, מספקת החברה כ-50% מצריכת הדלקים והגפ"מ השנתית של הרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), וזאת בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מהווה הרש"פ "לקוח עיקרי" של החברה. יצוין, כי שיעורי הרווחיות של פעילות זו (הנכללת במגזר השיווק הישיר) דומים לשיעורי הרווחיות של פעילות שיווק הדלקים והגפ"מ במגזר זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4.1 לפרק תיאור עסקי החברה.

1.3.5. **פלישת רוסיה לאוקראינה**

לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2022 פלש הצבא הרוסי לאוקראינה ולמועד פרסום הדוח, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות. ללחימה זו השפעות נרחבות על הכלכלה העולמית. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה, חשש מהאטה בצמיחה, ומעליית מחירי מוצרי האנרגיה ומוצרי מזון שונים המשווקים על ידי שתי המדינות, בין היתר לאור הפגיעה ביכולות השינוע האוויריות והימיות. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם.

המצב האמור, משפיע בין היתר, על המשק הישראלי, ובהתאם, עשוי להשפיע גם על פעילות החברה, בייחוד בתחום הדלקים וקמעונאות המזון. נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התמשכות הלחימה באוקראינה על המשק הישראלי בכלל, ועל פעילות החברה בפרט.

1.3.6. **חלוקת דיבידנד**

א. ביום 18 במרץ 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 6 באפריל 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-039657), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ב. ביום 12 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 27 בדצמבר 2021. לפרטים

נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בדצמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-108817), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.7. <u>הנפקת אגרות חוב לציבור</u>

א. ביום 15 בפברואר 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019 ("**תשקיף המדף**"), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 בפברואר 2021, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 200,637,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז'), הוצעו לציבור ב-200,637 יחידות של 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-213 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דוח דירוג, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 10 בפברואר 2021, 11 בפברואר 2021 ו-15 בפברואר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-016648, 2021-01-017746**,** ו-2021-01-018493, בהתאמה).

ב. ביום 5 במאי 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, מכוח תשקיף המדף, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 6 במאי 2021, 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'). אגרות החוב (סדרה ח'), הוצעו לציבור ב-200,000 יחידות של 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור הריבית. סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') לציבור, הסתכמה בכ-200 מיליון ש"ח.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') אשר נקבע במכרז, הינו 0.60%. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשעה תשלומים שאינם שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים: 2021-2022 (כולל), 2024-2027 (כולל), ו-2030-2032 (כולל).

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות דוח הדירוג שפורסם במסגרת ההנפקה, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 5 במאי 2021 ו-6 במאי 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-078066, 2021-01-078333, ו-2021-01-079287, בהתאמה).

1.3.8. <u>משא ומתן להסכם שירותים עם רבוע נדל"ן</u>

נכון למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה משא ומתן עם רבוע נדל"ן (חברה בשליטת אלון רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), להתקשרות בהסכם לפיו תעניק רבוע נדל"ן לחברה שירותים בקשר עם פרויקט אלוני ים ופרויקט אלוני כפר סבא, לרבות שירותי תכנון, ניהול הליך הרישוי, ניהול הביצוע, ניהול השיווק וכדומה ("**הסכם השירותים**"). יצוין, כי אין וודאות שהמשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב וכי ההתקשרות בהסכם השירותים, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, בין היתר, בהיותה עסקה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי.

1.3.9. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

1.4. ניתוח תוצאות הפעילות

1.4.1. <u>תמצית נתוני המאזן</u>

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

	31.12.2021	31.12.2020	הסבר – עיקרי הדברים
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	616,008	477,988	גידול בסך של כ-138 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול בהשקעות בתיק ניירות הערך של החברה ומעליית ערכו של התיק.
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,245,888	780,470	גידול בסך של כ-465 מיליון ש"ח הנובע מעליה בסך של כ-435 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות הכוללת חוב בגין "לקוח עיקרי" בסך של 383 מיליון ש"ח.
נכסים שאינם שוטפים	4,027,927	3,810,518	גידול בסך של כ-217 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מרכישת 50% ממניות בי.בי.בי וכן מעליה בשווי נדל"ן להשקעה ובשווי תחנת הכוח.
סך הנכסים	**5,889,823**	**5,068,976**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,114,845	720,893	גידול בסך של כ-394 מיליון ש"ח, הנובע ברובו מגידול באשראי לזמן קצר אשר נועד בעיקר למימון הפעילות מול הרש"פ.
זכאים ויתרות זכות אחרות	1,063,699	760,759	גידול בסך של כ-301 מיליון ש"ח, הנובע מעליה ביתרת ספקי הדלקים ורשויות המס בעקבות גידול בכמויות הדלקים שנרכשו בעיקר בשל תחילת האספקות לרש"פ, ועלייה במחירי הדלקים בין התקופות.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,420,589	2,468,174	קיטון בסך של כ-48 מיליון ש"ח.
סך ההתחייבויות	**4,599,133**	**3,949,826**	
סך ההון	1,290,690	1,119,150	גידול בסך של כ-172 מיליון ש"ח הנובע מהרווחים שנצברו בתקופה, ומעליה בשווי תחנת הכח, בקיזוז דיבידנדים שחולקו במהלך 2021.
סך ההתחייבויות וההון	**5,889,823**	**5,068,976**	

1.4.2. <u>מקורות המימון</u>

פעילותה של החברה ממומנת על ידי אשראים מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב סחירות. ההתחייבויות (הלוואות ואג"ח בניכוי חלויות) לזמן ארוך מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2021, בסך של כ-1,215 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,305 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאיהם, לרבות אמות מידה פיננסיות שנקבעו על פיהם ועמידה בהם, ראו סעיפים 16.6- 16.7 לפרק תיאור עסקי החברה.

לפרטים בדבר אגרות החוב המהותיות של החברה ראו סעיף 5 להלן.

1.4.3. **נזילות**

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-148 מיליון ש"ח.[3] נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים הוא כ-330 מיליון ש"ח (במונחי נכס בסיס, קרי, לא כולל רווחים צבורים), מתוך מסגרת כוללת של 450 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה (בסעיף זה – החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-915 מיליון ש"ח, מתוכן ניצלה החברה כ-46%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-940 מיליון ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-55%.

לפרטים בדבר ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 5.6 להלן.

נכון למועד הדוח, ניהול ההשקעות בחברה מתבצע באופן עצמאי ובאמצעות גופים חיצוניים (קרנות גידור ומנהלי תיקים חיצוניים).

תיקי ההשקעות של החברה מתנהלים בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, הנקבעת ומתעדכנת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות המאושרת של החברה כוללת כללי פיזור המגבילים את חשיפות החברה, וקובעת בין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו-כן מדיניות ההשקעות קובעת שיעורי חשיפה מרביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחו"ל וכיו"ב.[4]

דירקטוריון החברה מינה ועדת השקעות המורכבת משלושה חברי דירקטוריון, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני.

---

[3] כולל פיקדונות לספקי דלק בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

[4] ההשקעות המנוהלות באמצעות קרנות גידור, כפופות למדיניות ההשקעות של הקרן המנהלת.

1.4.4. <u>נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח)</u>

א. נתוני רווח והפסד לרבעון הרביעי לשנת 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2021	31.12.2020	
הכנסות – נטו	1,376.5	746.5	גידול בסך של כ-630 מיליון ש"ח (כ-84%). עיקר הגידול נבע: (א) תחילת אספקת דלקים לרש"פ; (ב) עליה במחירי הדלקים; (ג) גידול בכמויות הדלקים שנמכרו בין התקופות, בעיקר בשל המגבלות שהוטלו אשתקד בעקבות התפשטות נגיף הקורונה.
רווח גולמי	**268.0**	**231.4**	גידול בסך של כ-36.6 מיליון ש"ח (כ-15.8%). עיקר הגידול נבע: (א) גידול במכירות הדלקים בין התקופות; (ב) תוספת הרווחיות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ;
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	223.2	206.4	גידול בסך של כ-16.8 מיליון ש"ח (כ-8.1%). הגידול נבע בעיקר: (א) תוספת הוצאות בקשר עם אספקת דלקים וגז לרש"פ; (ב) פתיחה של חנויות ומתחמים חדשים בין התקופות. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-41.8 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-36.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ- 44.3 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-40.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	23.0	10.2	גידול בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי חברות משותפות.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(49.4)	2.8	גידול בסך של כ-52.2 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בעיקר בגין פרוייקט אלוני ים.
רווח מפעולות	**117.2**	**32.3**	

הוצאות מימון נטו[5]	1.3	21.1	קיטון בסך של כ-19.8 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מעלייה בשווי תיק ניירות ערך של החברה ברבעון בסך של כ-34 מיליון ש"ח, לעומת עליה בשווי התיק בסך של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מהכנסות גבוהות יותר מהפרשי שער חליפין שקל/דולר שנרשמו ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה והפרשי שער בסך של כ-10 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי מול גידול בהוצאות המימון נטו בסך של כ-8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	115.9	11.2	
מיסים על הכנסה	**22.4**	**2.7**	
רווח נקי לתקופה	93.5	8.5	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.0	0.0	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	93.5	8.5	
EBITDA[6]	**119.8**	**101.9**	

ב. נתוני רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שהסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2021	31.12.2020	
הכנסות – נטו	4,865.8	3,122.6	גידול בסך של כ-1,743 מיליון ש"ח (כ-56%). עיקר הגידול נבע: (א) תחילת אספקת דלקים לרש"פ; (ב) עלייה במחירי הדלקים;

[5] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-6 מיליון ש"ח, וסך של כ-5 מיליון ש"ח לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

[6] 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.

			(ג) גידול בכמויות הדלקים שנמכרו בין התקופות, בעיקר בשל היקף המגבלות שהוטלו על המשק בעקבות מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד; (ד) עליה במכירות חנויות הנוחות במתחמי התדלוק.
רווח גולמי	**1,082.5**	**899.9**	גידול בסך של כ-183 מיליון ש"ח (כ-20%). הגידול נבע בעיקר: (א) גידול בכמויות הדלקים שנמכרו בין התקופות, אשר נבע בעיקר מהיקף המגבלות שהוטלו על המשק בעקבות מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד; (ב) תוספת רווחיות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ; (ג) תוספת רווחיות הנגזרת מגידול במחזורי המכירות של חנויות הנוחות בין התקופות; (ד) רווחי מלאי בסך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה, לעומת הפסדי מלאי של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	867.1	771.7	גידול בסך של כ-95.4 מיליון ש"ח (כ-12.4%). הגידול נבע בעיקר: (א) תוספת הוצאות בקשר עם אספקת דלקים וגז לרש"פ; (ב) פתיחה של חנויות ומתחמים חדשים בין התקופות; (ג) צמצום בהוצאות התפעול בתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במתחמי התדלוק והמסחר) בהתאמה לירידה בהיקף הפעילות, כתוצאה מהמגבלות שהוטלו בשל התפרצות מגיפת הקורונה. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-170 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-149 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-166 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-148 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	43.4	19.9	גידול בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה המוחזק

			על ידי חברות משותפות, וכן מתוספת הרווחיות של חברת בי.בי.בי.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(44.5)	(36)	גידול בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מהכנסות גבוהות יותר מעליית ערך נדל"ן להשקעה שנרשמו בתקופה. גידול זה קוזז בחלקו כתוצאה מזקיפת הפרשה בסך של כ-8 מיליון בגין ירידת ערך חוב לקוח עיקרי בהתאם לתקן IFRS 9 בתקופת הדוח.
רווח מפעולות	**303.3**	**184.0**	
הוצאות מימון נטו[7]	43.3	107.1	קיטון בסך של כ-64 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מעליה בשווי תיק ניירות ערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח, לעומת עליה בשווי התיק בסך של כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה והפרשי שער בסך של כ-46.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח מול כ-43.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	260.1	76.9	
מיסים על הכנסה	**51.6**	**12.0**	הוצאות המיסים בתקופה המקבילה אשתקד כללו הכנסות מיסים בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בקשר עם סגירת שומות מס בחברה ובחברות בנות.
רווח נקי לתקופה	208.5	64.9	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.1	0.1	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	208.6	65.0	
EBITDA	**519.2**	**414.3**	

[7] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-25 מיליון ש"ח, וסך של כ-21 מיליון ש"ח לתקופות של שנה שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

1.4.5. <u>תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח)</u>

א. ניתוח תוצאות לרבעון הרביעי לשנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2021	31.12.2020	
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	(4)	148.1	קיטון בסך של 152 מיליון ש"ח בין התקופות שנבע משינויים בהון חוזר בעיקר כתוצאה מעיתוי תשלום למוסדות שזלג בין הרבעון השלישי לרביעי בשנת 2021.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(76.6)	(135.7)	קיטון בסך של כ-59 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה. עיקר הקיטון נובע מהשקעות גדולות יותר בנכסים פיננסים בשווי הוגן שבוצעו ברבעון המקביל אשתקד בהשוואה לרבעון הנוכחי.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	42.3	(72.1)	גידול בסך של כ-114 מיליון ש"ח במזומנים שנבעו מפעילות מימון. הגידול נבע מעלייה באשראי לזמן קצר (בעיקר כתוצאה מהחלפת אשראי לזמן ארוך בקצר ברבעון הנוכחי, במטרה להוזיל את עלויות המימון של החברה) הגידול קוזז הגידול כתוצאה מתשלום דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי.

ב. ניתוח תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שהסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2021	31.12.2020	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	267	348	קיטון בסך של כ-81 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת אשר נבע ברובו מגידול בהון החוזר כתוצאה מתחילת אספקת דלקים לרש"פ בתקופה. הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מגידול ברווח הנקי של החברה בתקופת הדוח.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(271)	(254)	גידול בסך של 17 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה. עיקר הגידול נבע מרכישת 50% ממניות בי.בי.בי בסך של כ-73 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רכישת חברה שאוחדה בסך של כ-34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול זה קוזז כתוצאה מהשקעות גבוהות יותר בנכסים פיננסים בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון	(30)	(120)	קיטון בסך של כ-90 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילות מימון. עיקר הקיטון נובע מעלייה באשראי לזמן קצר (בעיקר כתוצאה מהחלפת אשראי לזמן ארוך בקצר בתקופה הנוכחית, במטרה להוזיל את עלויות המימון של החברה), ומהנפקת אג"ח בהיקף גבוה יותר בתקופה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בחלקו כתוצאה מגידול בדיבידנד ששולם בתקופה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.6. להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020:

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

1.4.6.1. מכירות נטו

א. מכירות נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2021	31.12.2020	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	739	459	61%	גידול בסך של כ-280 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ומעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בין התקופות. מחזור המכירות של חנויות הנוחות הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ-113 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-99 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול של כ- 14.0%.
מגזר השיווק הישיר	503	135	273%	גידול בסך של כ-368 מיליון ש"ח. הגידול בהכנסות נבע בעיקר: א) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ בסך של כ-258 מיליון ש"ח; ב) גידול במכירות הדס"ל ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל; ג) עליה במחירי הדלקים בין התקופות. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-93 מיליון ש"ח, לעומת כ-29 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד; ב) הכנסות ממכירות חברת דורגז[8] אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-86 מיליון ש"ח, לעומת כ-65

[8] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

				מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר החשמל	32	33	(2%)	קיטון בסך של כ-1 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידה ברכיב הייצור. זמינות התחנה ברבעון עמדה על כ-99% בהשוואה לכ-95% ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	170	172	(1%)	קיטון בסך של כ-2 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה במכירות רשת "am:pm" אשר הסתכמו לסך של כ-120 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת 124 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
סה"כ	**1,444**	**798**	**81%**	

ב. מכירות נטו לתקופה של שנה שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2021	31.12.2020	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	2,625	1,844	42%	גידול בסך של כ-781 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בין התקופות נבע מעליה במחירי הדלקים ובכמויות הדלקים שנמכרו, בעיקר בשל היקף המגבלות שהוטלו על המשק בעקבות מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד. מחזור חנויות הנוחות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-446 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-375 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול בשיעור של כ- 19%.
מגזר השיווק הישיר	1,648	642	157%	גידול בסך של כ-1,006 מיליון ש"ח הגידול בהכנסות נבע בעיקר: א) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ בסך של כ-865 מיליון ש"ח; ב) גידול במכירות הדס"ל ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד; ג) עליה במחירי הדלקים בין התקופות. הכנסות המגזר כוללות: א) ההכנסות ממכירת דס"ל הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-253 מיליון ש"ח, לעומת כ-162 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

				ב) הכנסות ממכירות חברת דורגז[9] אשר הסתכמו בתקופה הנוכחית לסך של כ-308 מיליון ש"ח, לעומת כ-305 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר החשמל	128	138	(7%)	קיטון בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידה ברכיב הייצור. זמינות התחנה בתקופה עמדה על כ-99% בהשוואה לכ-98% בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	699	682	2%	גידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתוספת ההכנסות מפעילות חברת בי.בי.בי. מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-486 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
סה"כ	**5,099**	**3,306**	**54%**	

1.4.6.2. רווח תפעולי

א. רווח תפעולי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2021	31.12.2020	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	42.4	21.4	99%	גידול בסך של כ-21 מיליון ש"ח. הגידול נבע בעיקר כתוצאה מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו וגידול במכירות חנויות הנוחות.
מגזר השיווק הישיר	15.4	5.2	197%	גידול בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח, הנובע מתוספת הרווחיות כתוצאה ממכירת דלקים וגפ"מ לרש"פ. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[10] ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1.4 מיליון

[9] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.
[10] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

				ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון הנובע מרווחי מלאי גבוהים בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר החשמל	3.9	4.0	(4%)	
מגזר קמעונאות מזון	(2.0)	6.2	-	ברבעון הנוכחי נרשם הפסד תפעולי בסך של כ-2 מיליון ש"ח, אשר נבע מהפחתת עודפי עלות בסך של כ-5 מיליון ש"ח שנוצרו כתוצאה מרכישת פעילות בי.בי.בי. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-3.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה הנובעת בעיקר מתוספת עלויות בגין סניפים חדשים שנפתחו בתקופה.
סה"כ רווח תפעולי	**59.7**	**36.8**	**62%**	

ב. רווח תפעולי לתקופה של שנה שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2021	31.12.2020	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	160.8	103.0	56%	גידול בסך של כ-57.8 מיליון ש"ח. הגידול נבע מרווחי מלאי בסך של כ-13 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת הפסדי מלאי בסך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ובמכירות חנויות הנוחות בין התקופות.
מגזר השיווק הישיר	67.1	24.7	171%	גידול בסך של כ-42.4 מיליון ש"ח, הנובע מרווחי מלאי בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח, לעומת הפסדי מלאי בסך של כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מתוספת הרווחיות כתוצאה ממכירת דלקים וגפ"מ לרש"פ. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-16.6

				מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[11] ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-6.1 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווחיות הדס"ל נובע מרווחי מלאי שנרשמו בתקופת הדוח, לעומת הפסדי מלאי שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בכמויות הדס"ל שנמכרו בתקופה.
מגזר החשמל	15.3	18.2	(16%)	קיטון בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מירידה בתעריף הייצור.
מגזר קמעונאות מזון	24.0	23.9	-	גידול בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מתוספת רווח בגין פעילות חברת בי.בי.בי. בקיזוז הפחתות בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין עודפי עלות שנוצרו ברכישה. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-11.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-14.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
סה"כ רווח תפעולי	**267.2**	**169.8**	**57%**	

[11] ההכנסות והרווח התפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

1.4.7. **הצגת נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020, 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 בחברה ובחברות 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	10-12/2021	10-12/2020	1-12/2021	1-12/2020
הכנסות – נטו	1,443.8	798.3	5,099.3	3,305.7
רווח גולמי מתואם	**299.5**	**256.0**	**1,176.1**	**994.6**
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	252.8	225.2	961.5	851.9
רווח מפעולות מתואם	**46.7**	**30.8**	**214.7**	**142.7**
הוצאות מימון, נטו[12]	19.0	16.7	79.7	80.9
רווח (הפסד) מחברות כלולות	0.0	0.0	0.0	0.0
רווח לפני מיסים על הכנסה מתואם	**27.7**	**14.1**	**134.9**	**61.8**
מיסים על הכנסה	6.9	3.5	31.8	15.0

[12] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-7.1 מיליון ש"ח וכ-5.4 מיליון ש"ח לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. וסך של כ-27.2 מיליון ש"ח וכ-22.7 מיליון ש"ח לתקופות של שנה שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

רווח לתקופה מתואם	**20.8**	**10.6**	**103.1**	**46.8**
זכויות מיעוט	0.0	0.0	0.1	0.1
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה מתואם	20.8	10.6	103.2	46.9
EBITDA מתואם	**88.6**	**65.0**	**360.2**	**276.0**

1.4.8. **בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31 בדצמבר 2021, ו-31 בדצמבר 2020. הטבלה כוללת את היתרות המאזניות של פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן, ומנוטרלות 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	31.12.2021	31.12.2020
נכסים שוטפים		
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים	629,586	496,405
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,307,719	822,023
סך נכסים שוטפים	1,937,305	1,318,428
נכסים שאינם שוטפים	3,042,381	2,809,599
סך הנכסים	**4,979,686**	**4,128,027**
התחייבויות שוטפות		
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,149,191	751,057
זכאים ויתרות זכות אחרות	980,125	668,084
סך התחייבויות שוטפות	2,129,316	1,419,141
הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך	1,261,336	1,356,811
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	241,205	195,186
סך ההתחייבויות	3,631,857	2,971,138
סך ההון	1,347,829	1,156,889
סך ההתחייבויות וההון	**4,979,686**	**4,128,027**

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 מעורבות החברה בקהילה ותרומות

החברה רואה חשיבות רבה במעורבות בחיי הקהילה. החברה מאמצת במסגרת "אמץ לוחם" יחידה מבצעית צה"לית זו השנה האחת עשרה ברציפות. במסגרת זו נוצרו קשרים אישיים בין מפקדי היחידה להנהלת החברה. חיילים מהיחידה מוזמנים לאירועי החברה ונציגי החברה מוזמנים לאירועים ופעילויות יחד עם חיילי היחידה.

בנוסף, החברה דואגת להעמיד את מתחמי התדלוק והחנויות העצמאיות שלה לארגונים שונים למטרות מבצעי התרמה. במהלך שנת 2021, זכתה החברה לסייע לעמותת "גדולים מהחיים", עמותת "שלווה" ועמותות נוספות. במבצעי ההתרמות נאספו תרומות בסך של כ-275 אלפי ש"ח.

בשנת 2021, הסתכמו תרומות החברה בסך של כ-280 אלפי ש"ח. כאשר, מתוך הסכום הנ"ל כ-125 אלפי ש"ח נתרמו לאגודה למען החייל.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי לחברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), עומד על שניים, שכן לדעת הדירקטוריון המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

למועד פרסום הדו"ח, בחברה שישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינם הגב' שרה גאני וה"ה עודד שמיר, עודד נגר, יניב רוג אלכס סורז'קו ושי באב"ד. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם, ראו סעיף 14 לפרק ד' – פרטים נוספים אודות החברה (תקנה 26).

2.3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה את המלצות חוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה בה קיים בעל שליטה.

2.4. המבקר הפנימי של החברה

שם ומועד המינוי	המבקר הפנימי של החברה, הינו רו"ח דניאל שפירא ("**המבקר הפנימי**" או "**רו"ח שפירא**") והוא משמש בתפקידו החל מיום 1 בינואר 2000.
עמידה בהוראות הדין	המבקר עומד בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת**"), ובהוראת סעיף 146(ב) לחוק החברות.
מתכונת העסקה	המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, בעצמו ו/או באמצעות עובדי משרדו, המשמשים גם כמבקרים פנימיים של חברות בנות ו/או קשורות לחברה. יובהר, כי אין בתפקידים אלו כדי לייצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה. נכון למועד הדוח, לחברה לא ידוע על החזקות של המבקר הפנימי בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה.
ניסיון המבקר	מר שפירא הינו רואה חשבון, המתמחה בביקורת פנים, למשרדו ניסיון של כ-29 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא פועל במגוון רחב של תחומים.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יושב ראש הדירקטוריון.
תכנית העבודה	תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית, הנגזרת מתוכנית ביקורת רב שנתית והיא מוגשת על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התוכנית, בשינויים או ללא שינויים, כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, חשיבות הנושאים, בדיקת תהליכים ניהוליים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. תכנית העבודה השנתית אושרה על-ידי ועדת הביקורת בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק החברות והיא אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, למעט במקרים חריגים. מאחר והחברה מדווחת במאוחד, כל הנושאים בתכנית ביקורת הפנים מתייחסים לכל החברות המוחזקות בשליטתה של החברה.
ביקורת בתאגידים מוחזקים מהותיים	בחברות הבת של החברה יש ביקורת פנים נפרדת ומתוקצבת עפ"י שעות עבודה נפרדות (ראו להלן).
היקף העסקה	בשנת 2021 אושרו למבקר הפנים 930 שעות עבודה בחברה ו-1,001 שעות עבודה בחברות הבת של החברה. היקף ההעסקה נקבע על פי תכנית רב שנתית שאושרה בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה וצרכי החברה.
עריכת הביקורת ועמידה בתקנים מקצועיים	בהתאם להודעתו, ביקורת המבקר הפנימי נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, הודעה זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מקובלים.
גישה למידע	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת.

דין וחשבון המבקר הפנימי	בשנת 2021 קיימה וועדת הביקורת של החברה 4 ישיבות בהן נדונו דוחות ביקורת אשר הוגשו על-ידי המבקר הפנימי של החברה – בכתב. להערכת החברה, היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים ונבדקו מאספקטים שונים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה והחברות הבנות שלה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת. בשנת 2021, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-449 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לעמדת דירקטוריון החברה: 1) התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה; 2) היקף הביקורת הפנימית ותכנית עבודתו של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.5. רואה חשבון מבקר

2.5.1. ביום 11 באוקטובר 2021, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה על חידוש כהונת משרד רו"ח זיו-האפט (BDO) כרואה החשבון המבקר של החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

2.5.2. שכר טרחה של רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המאוחדות המהותיות שלה בשנים 2020 ו-2021 הוא כמפורט להלן:

2021		2020	
ביקורת	שירותים אחרים	ביקורת	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
950	232	950	303

2.5.3. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר, ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. לפרטים בדבר אומדנים חשבוניים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

3.2. לפרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

4. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

4.1. **<u>פרויקט אלוני ים</u>** – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 17 בפברואר 2022, בדבר קרקע לתעסוקה ומסחר באזור התעשיה המערבי בהרצליה (מגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א) ("**הערכת השווי**"). לפרטים נוספים אודות המקרקעין נשוא הערכת השווי, ראו סעיף 8.1.3 לפרק תיאור עסקי החברה.

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 ומסחר הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א.
2	**עיתוי ההערכה**	31 בדצמבר 2021.
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה**[1]	558 מיליון ש"ח.
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	600 מיליון ש"ח.
5	**זיהוי המעריך ואפיוניו**	ארז אבירן שמאי מקרקעין. מר ארז אבירן הוא שמאי מקרקעין מוסמך, והבעלים של חברת אבירן שמאות מקרקעין בע"מ. מר אבירן הוא חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים מטעם אוניברסיטת תל אביב (לימודי תעודה). מר אבירן עורך חוות דעת שמאיות בין היתר, בעבור חברות ציבוריות, הנהלות בנקים, חברות יזמיות וקבלניות, ועדות מקומיות לתכנון ובניה ומשרדי עורכי דין. לא מתקיימת 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, עלויות שהושקעו ללא קרקע, וכדומה.

[1] סכום זה כולל השקעות שנצברו בנכס בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (החל מיום 31 בדצמבר 2020).

4.2. **<u>תחנת הכוח</u>** – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 21 במרץ 2022 בדבר מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע בתחנת הכוח ("**עבודת שווי הרכוש הקבוע**"). לפרטים נוספים אודות תחנת הכוח ראו סעיף 6 לפרק תיאור עסקי החברה.

להלן יובאו פרטים אודות עבודת שווי הרכוש הקבוע, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות הדוחות:

	מאפיין	פירוט
1	**זיהוי נושא ההערכה**	רכוש קבוע ומקרקעין
2	**עיתוי ההערכה**	31 בדצמבר 2021
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה**	644 מיליון ש"ח
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	שווי הרכוש הקבוע – כ-569 מיליון ש"ח. שווי מקרקעין – כ-145 מיליון ש"ח. סה"כ שווי – כ-714 מיליון ש"ח.
5	**זיהוי המעריך ואפיוניו**	רם לוי (רו"ח), וריאנס אסכולה בע"מ. וריאנס הינה חברה המתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי, עסקי ומימוני לחברות ישראליות ובינלאומיות, פרטיות וציבוריות. רם לוי הנו בעל ניסיון עשיר בליווי וייעוץ לחברות ועסקים במשק הישראלי. מר לוי שימש כמנהל בכיר בקסלמן פיננסיים וכיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת ספקטרוניקס בע"מ וכיועץ פיננסי בחברות ייעוץ פרטיות. לרם תואר ראשון בחשבונאות מהמכללה למנהל (מסלול אקדמי), ותואר ראשון במדעי החיים ותואר שני במנהל עסקים (MBA), התמחות במימון מאוניברסיטת בר-אילן. לא מתקיימת תלות בין מעריך השווי ובין 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**	שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).
7	**ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה**	ראו סעיף 4 להערכת השווי.

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

5.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2021. אגרות החוב (סדרות ה', ו' ז' ו-ח'), הינן מהותיות לחברה.

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 31.12.2021	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	116,985 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה')	2,653 אלפי ש"ח	117,070 אלפי ש"ח	121,665 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 4.55%	ביום 1 ביולי וביום 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[13]	אין
סדרה ו'	13.4.2017 27.2.2019 15.7.2020	231,815 אלפי ש"ח 90,000 אלפי ש"ח 69,973 אלפי ש"ח	239,744 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	602 אלפי ש"ח	238,701 אלפי ש"ח	248,734 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 2.95%	ביום 30 בנובמבר וביום 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[14]	אין

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

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

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 31.12.2021	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 ז'	28.4.2019 15.2.2021	300,000 אלפי ש"ח 200,637 אלפי ש"ח	395,330 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')	3,287 אלפי ש"ח	400,274 אלפי ש"ח	400,078 אלפי ש"ח	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי של 3.29%	ביום 30 בספטמבר וביום 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[15]	אין
סדרה ח'	09.05.2021	200,000 אלפי ש"ח	172,873 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')	- אלפי ש"ח	171,207 אלפי ש"ח	180,302 אלפי ש"ח	קבועה, צמודה למדד שפורסם בגין חודש מרץ 2021. שיעור ריבית שנתי של 0.6%	ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2032 (כולל)	9 תשלומים שאינם שווים: ב-31 בדצמבר בשנים 2021 עד 2022 (כולל), בשנים 2024 עד 2027 (כולל) ובשנים 2030 עד 2032 (כולל)	זכות לפדיון מוקדם – כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות [16]	אין

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

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

[16] שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ח') צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-078333).

5.2. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות – כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח')

על פי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח'), 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			
	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	מגבלות על חלוקה	ליום 31.12.2021	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	ליום 31.12.2021
סדרה ה'	380 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	450 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,348 מיליון ש"ח	17%	18%	29.97%
סדרה ו'	400 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		18%	19%	29.97%
סדרה ז'	450 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		19%	20%	32.18%
סדרה ח'	535 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח	630 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,291 מיליון ש"ח	12%	12.5%	24.45%

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

לפירוט ותיאור מלא של אמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום

1 בנובמבר 2015; סעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2017; סעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2019; וסעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2021.

על פי שטרי הנאמנות: "הון עצמי מתואם" – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; ו-"סך המאזן מתואם" – סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ובהתייחס לאג"ח (סדרות ז' ו-ח') בלבד, בניכוי הלוואות שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse), לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה הפיננסיות בקשר עם חובות החברה כוללים מנגנון התאמה לפיו חישובן ימשיך להתבצע על פי כללי החשבונאות הקיימים במועד בו הן נקבעו. על כן, כתוצאה מיישום תקן IFRS 16 אין השפעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות.

יצוין כי החברה תמשיך להציג את תוצאות פעילותה, עובר למועד יישום תקן IFRS 16, לצורך בחינת עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

<u>תנאים והתחייבויות נוספות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח')</u>

5.2.1. <u>הגבלות על עסקאות בעל שליטה מכוח שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ה')</u> – על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), כל עוד אלון רבוע כחול ישראל בע"מ הינה בעלת השליטה בחברה, בכל עת בה החברה תהיה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות דלעיל, וכל עוד לא תוקנה ההפרה, לא תתקשר החברה ב"עסקת בעל שליטה חריגה חדשה", אלא אם יתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב באסיפה רגילה ברוב רגיל.

5.2.2. <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ה')</u> – על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון

העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע החלוקה, ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה.

5.2.3. <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטרי נאמנות אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז')</u>– על פי הוראות שטרות הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') (להלן יחד בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע החלוקה, ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), וסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.2.4. <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ח')</u>– על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') (להלן בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד

החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע החלוקה, ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.2.5. <u>תיאור עמידת החברה בתנאים ובהתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות</u>

	האם החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי	האם התקבלה הודעת הנאמן על אי עמידה בתנאים או בהתחייבויות כאמור, או על התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי
סדרה ה'	כן	לא	לא
סדרה ו'	כן	לא	לא
סדרה ז'	כן	לא	לא
סדרה ח'	כן	לא	לא

5.3. מידע על שעבודים מכוח שטרי הנאמנות (סדרות ה', ו', ז' ו-ח')

אגרות החוב (סדרות ה', ו' ז' ו-ח') של החברה, אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. יחד עם זאת, יצוין כי על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), לחברה זכות להעמיד בטוחות חלף התחייבותה לעמידה בתניות הפיננסיות (ראו לעיל), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה').

5.4. פרטים בדבר הנאמן

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

5.5. דירוג אגרות חוב

להלן פרטים אודות דירוג 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)	אג"ח (סדרה ח') (הונפקו לראשונה בחודש מאי 2021)
שם החברה המדרגת	מידרוג	מידרוג	מידרוג	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A3	A3	A3	A3
הדירוג הקבוע נכון ליום 31.12.2021	A3 דוח הדירוג מיום 10 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-063640), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה	A3 דוח הדירוג מיום 10 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-063640), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה	A3 דוח הדירוג מיום 10 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-063640), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה	A3 דוח הדירוג מיום 10 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-063640), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה
הדירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	A3	A3	A3	A3
דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח, לרבות ציון מועדיהם	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; 9 בפברואר 2021 – A3; 5 במאי 2021 – A3.	7 באפריל 2017 – A3 4 באפריל 2018 – A3; 26 בפברואר 2019 – A3; 8 באפריל 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3; 9 בפברואר 2021 – A3; 5 במאי 2021 – A3.	21 באפריל 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3; 9 בפברואר 2021 – A3; 5 במאי 2021 – A3.	5 במאי 2021 – A3.

5.6 גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות – ליום 31 בדצמבר 2021, 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) החברה מייצרת באופן עקבי תזרים מזומנים שוטף חיובי. בהקשר זה יצוין, כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הראשון והרביעי לשנת 2021 היה שלילי, בשל שינויים בהון חוזר בלבד שמקורם באספקות דלקים לרש"פ ובעיתוי תשלום למוסדות שזלג בין הרבעון השלישי לרביעי; (2) הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לטווח קצר המיועדות למימון פרויקט "אלוני ים". יצוין, כי החברה בחרה לממן את הפרויקט בשלב זה בהלוואות לזמן קצר; (3) חלק ניכר מהגירעון בהון החוזר נוצר מהשפעת 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.

6. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2021, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

ישראל יניב	עודד גולן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך: 22 במרץ 2022.

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.)

אלכס שנברגר
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

"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

17 בפברואר 2022
מספרנו : 5906/01/22 ה'

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

שומת מקרקעין מקיפה

גוש 6591 – חלקות 38-41
תכנית הר/2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת דלק
אזור תעשייה מערבי
הרצליה



"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
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 דצמבר 2021. 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 כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

<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.

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

המשרד בראשותי מדורג ברצף, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני מלווה כשמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

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

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים ועוד).

הנני משמש כ"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>
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'.

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בנסחי רישום מקרקעין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והיתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מהחברה מסמכים והסכמים משפטיים.
* עיון בשומות קודמות למטרת שווי בספרים לרבות שומתנו למועד שקובע של 31.12.20 בה נקבע שווי הנכס על כ -547 מיליון ₪.

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

2. פרטי הנכס:

גוש	:	6591
חלקות[2]	:	38-41
מגרשים תמורה ע"פ תב"ע הר/מק/2030א'	:	2001 - 2004
שטח מגרשים כולל	:	כ- 19,248 מ"ר (עפ"י תב"ע)
שטח חלקות כולל	:	כ- 19,229 מ"ר (ע"פ נסח)
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 מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 12.1.22 לרבות מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בנסח על שם החברה.

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 התעשייה הדרומי מערבי של הרצליה פיתוח וידוע בשם "מתחם אלוני ים".

מגרשים 2001-2003 (חלקות 38-40)

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

[2] החלקות לאחר פרצלציה על בסיס המגרשים שבנדון. ראה להלן החלק היחסי בחלקות המקור אשר בגינן ניתנו זכויות החכירה במגרשי תמורה ע"פ טבלאות האיזון שצורפו לתב"ע שבתוקף.

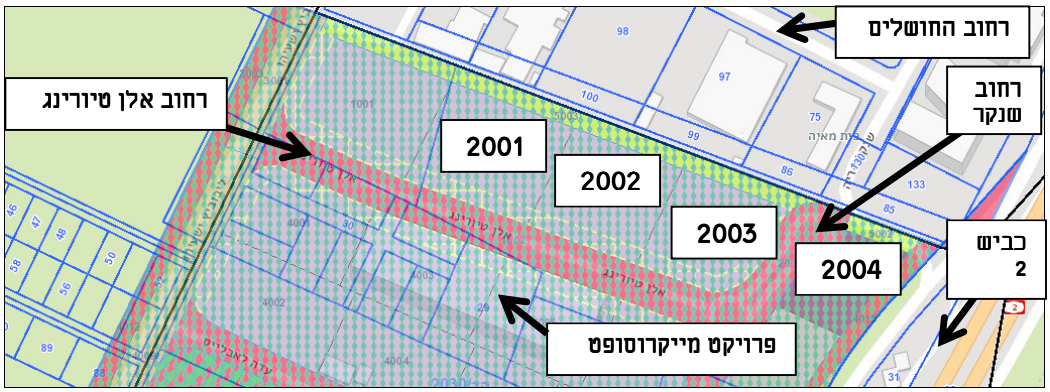
<u>מגרש 2004 (חלקה 41)</u>

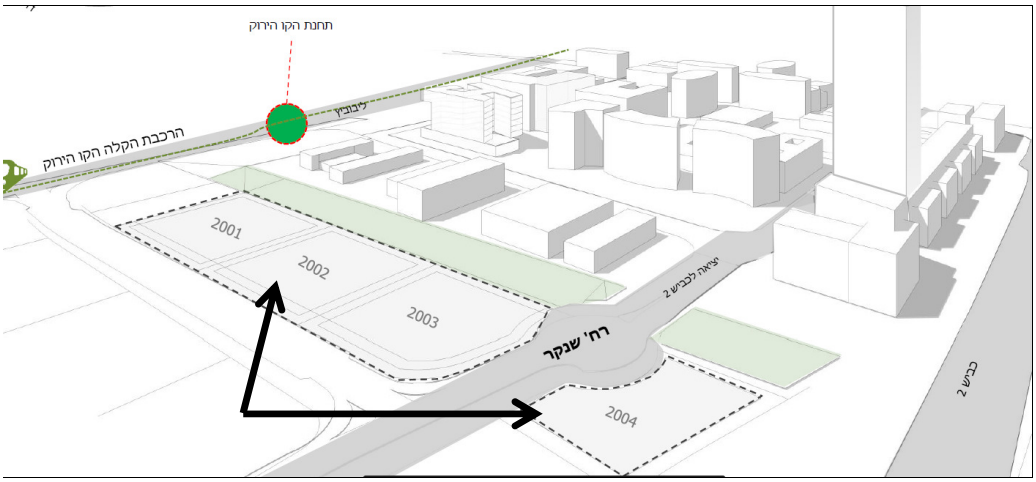
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחית המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

מביקור עדכני במקום עולה כי כמו במגרשים 2001-2003 שבהם בוצעו עבודות דיפון וחפירה לאחרונה גם במגרש 2004 ניתן לראות ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

מדרום ובצמוד למגרשים פועל 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-



4. **<u>יום הביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י החי"מ, ביום 16.2.22.

5. **<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>:**

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.21.

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:

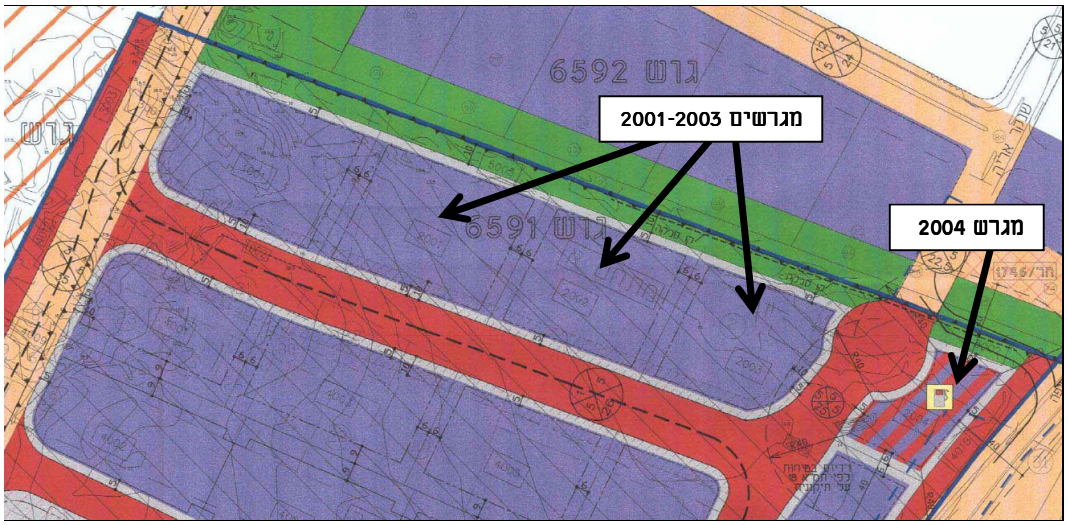
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13

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.

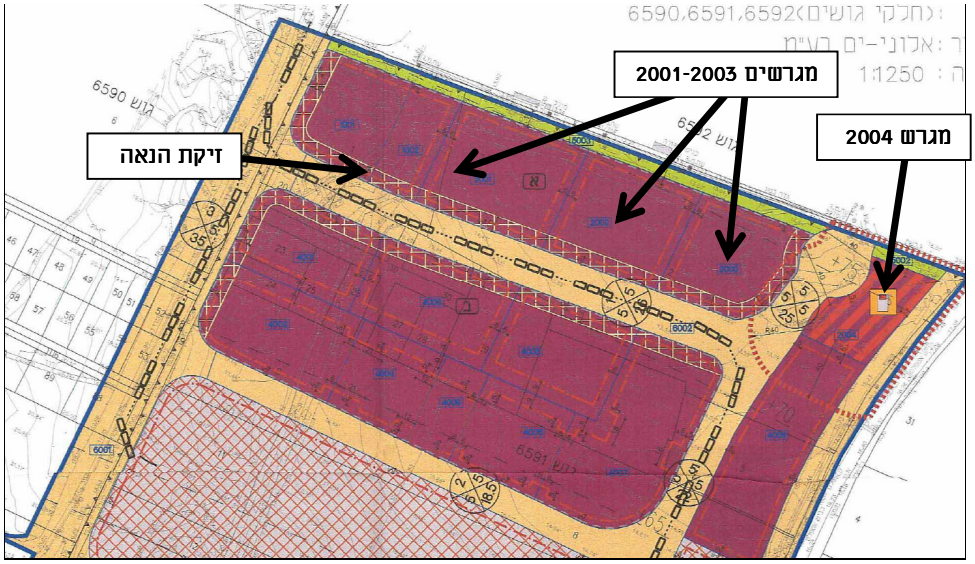
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

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. <u>ביטול השלביות לגבי שטחי התעסוקה שהוגשו לגביהם היתרי בניה</u>.
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

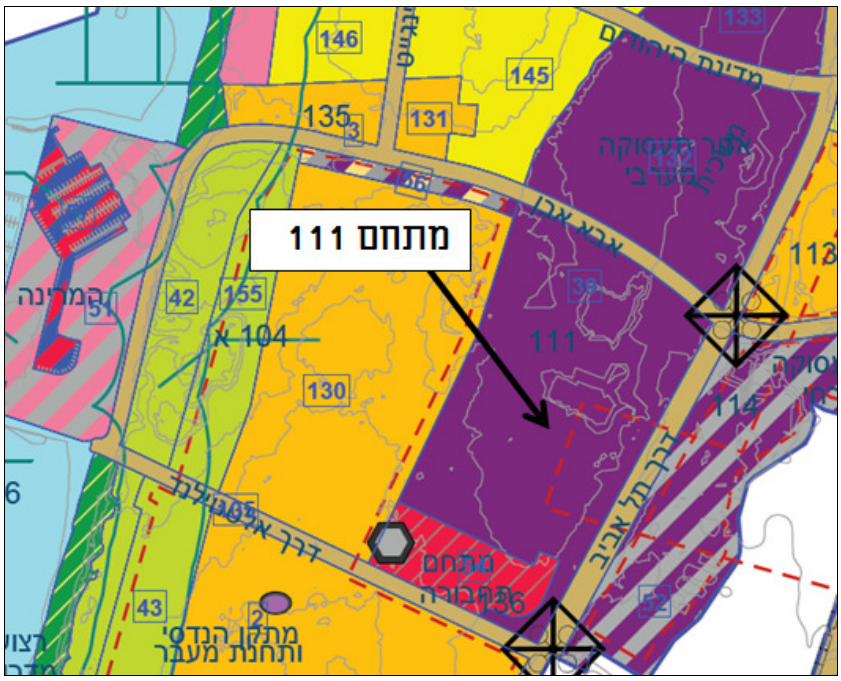
<u>בין יתר הוראות התכנית</u>:

** 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	8 -5	300%
מלונאות	8 -5	300%
תעסוקה	9-12	400%
תעסוקה	מעל 12	500%
מלונאות	9-12	400%
מוסדות ומבני ציבור	עד 8	300%

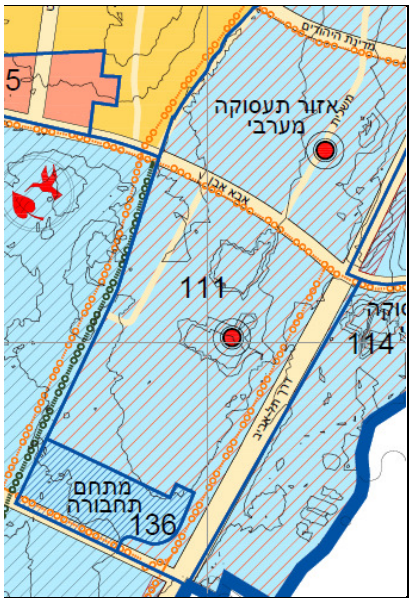
** **תעסוקה מעל 12 קומות - אזור חיפוש בניה לגובה. (ר' להלן)**

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> -

- 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>ע"פ פרוטוקול ישיבה מס' 1344 מיום 18.1.21 עולה כדלקמן</u>:

מסמכי התכנית המעודכנים התקבלו בלשכת התכנון ומאז התכנית נמצאת בהליך תיאום, עדכון והשלמות מול לשכת התכנון המחוזית בסוגיות עקרוניות.

הועדה החליטה כי לאור העובדה כי התכנית המעודכנת שהוגשה לוועדה שונה מהותית מהתכנית שהופקדה, ולאור פנייתה של מהנדסת העיר מיום 7.1.21, מחליטה הועדה להחזיר את תכנית המתאר לדיון בפני מליאת הוועדה המחוזית.

<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 היעדים)	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.

באזור התעסוקה ההקצאה תיעשה בהיקף של 7.5 [7]אחוזים 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.

[7] בחלק מהתכניות שאושרו עפ"י מדיניות הוועדה, הוקצו לצרכי ציבור שטחים בהיקף פחות מהיקף זה. כ"כ ראה התייחסות לעניין זה בתכנית הר/2440 לאזור התעסוקה המערבי.

6.3 <u>תכנית כוללנית לאזה"ת המערבי 0856054-504 (הר-2440)</u>

תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי.

ע"פ מסמך החלטות מישיבת מליאה מס' 907 שהתקיימה ביום 26.7.21 במשרדי הועדה המחוזית, החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים:

להלן הוראות התכנית מתוך מסמכי התכנית שפורסמו, ומתוך החלטת הועדה הנ"ל:

מטרת התכנית הינה העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

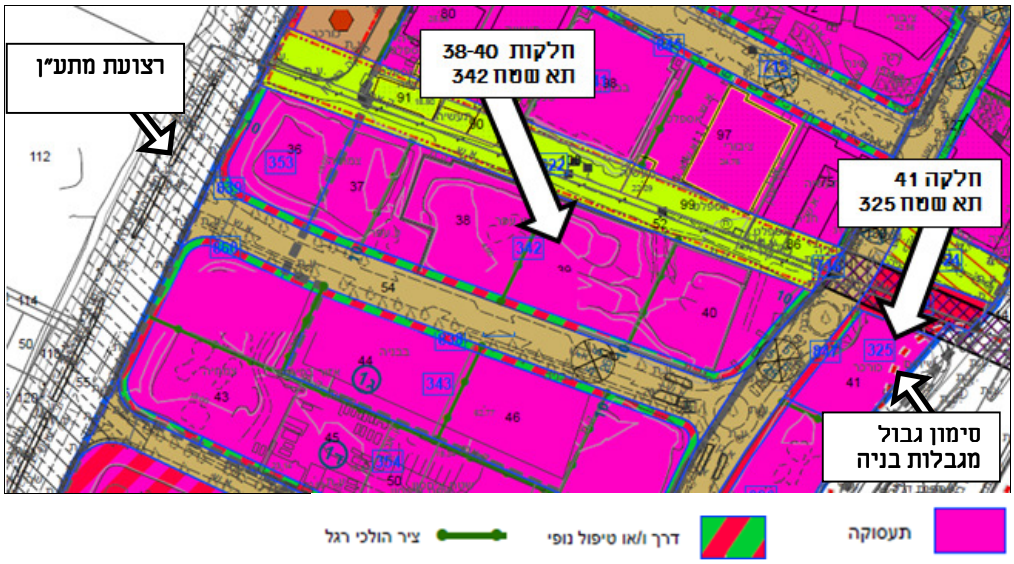
בין יתר עיקרי הוראות התכנית:

** עדכון מערך ייעודי קרקע בתכנית
** קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, מסחר ו- 3,000 יחידות מגורים.
** ביסוס מערך התחבורה על שימוש התחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.

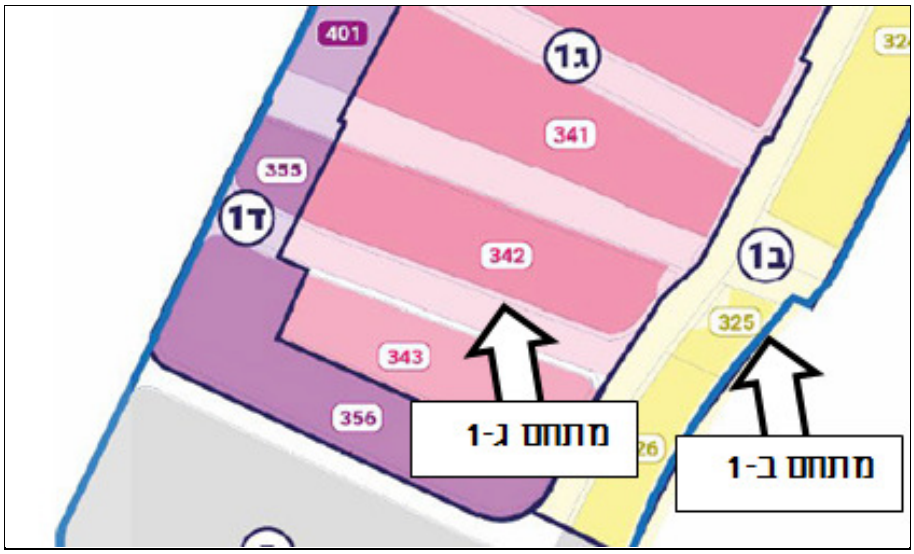
המגרשים שבנדון מסומנים בייעוד "**<u>תעסוקה</u>**"

חלקות 38-40	(מגרשים 2001-2003 שבנדון)	-	מסומנות כתא שטח 342
חלקה 41	(מגרש 2004 שבנדון)	-	מסומנת כתא שטח 325

בתווך בין חלקות 38-40 "צירי הולכי רגל", כ"כ מדרום דרך ו/או טיפול נופי.
תא שטח 325 כפוף חלקית ל"גבול מגבלות בניה"



מתחמי תכנון - תא שטח 325 - מהווה חלק ממתחם **ב-1**
תא שטח 342 מהווה חלק ממתחם **ג-1**



שימושים בייעוד תעסוקה –

שימושים עיקריים –
** תעשייה משולבת, כל עוד אינה מווה מטרד סביבתי או זיהום.
** משרדים
** מלונאות

שימושים משניים –
** תעשייה קלה, אשר ע"פ שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבת שימושים מעורבים מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
** מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדו'
** דיון מוגן
** שטחים לצרכי ציבור
** מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות
** אחסנה למרכזים לוגיסטיים בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.
** מתקנים לניהול נגר.

בתת הקרקע –
** בשתי קומות המרתף העליונות: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.
** בכל הקומות: תעשייה ומלאכה קלה, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר וכדו'.

זכויות בניה –

התכנית קובעת היקפי בניה (על קרקעי) - רח"ק מקסימלי לכל מתחם, לרבות שטח מגרש מינימלי, צפיפות, מס' קומות וכדו'.

להלן ניתוח זכויות הבניה ע"פ נתוני המגרשים/החלקות שבנדון ובהתייחס לטבלת זכויות הבניה ע"פ תאי שטח/מתחמים:

זכויות בניה ע"פ תכנית 504-0856054			הר/2440		80%			
מגרש	שטח	מתחם	רח"ק	ברוטו על קרקעי	תכסית	מגרש מינימום	קומות	צפיפות יח"ד לדונם
2,001	6,066	ג-1 (342)	6	36,396	4,853	2,000	15	6
2,002	5,371	ג-1 (342)	6	32,226	4,297	1,500	15	6
2,003	4,972	ג-1 (342)	6	29,832	3,978	1,500	15	6
2,004	2,839	ב-1 (325)	9	25,551	2,271	1,500	30	8
סה"כ				124,005				

** שטחי הבניה הינם שטחים עיליים מקסימליים.
** שטחים בתת הקרקע יקבעו ע"י מוסד התכנון בתכנית מפורטת.
** זכויות למגורים ולמסחר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בתוך סך הזכויות לתעסוקה. המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי.
** תכסית 80% בהתייחס לתת הקרקע. הוראות מחייבות נוספות בנושא תכסית ע"פ נספח בינוי[8].
** מס' הקומות כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג.
מס' קומות תת קרקע – יקבע בתכנית מפורטת ע"פ תקן חניה

לעניין צפיפות יח"ד למגורים – תתאפשר הגדלת צפיפות ללא הגדלה של סך יח"ד הכולל ביחידות הנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר המתע"ן[9] או בכפוף לתועלות ציבוריות.
תוספת זו כלולה בהקצאת יח"ד במתחם ותתאפשר כל עוד צפיפות יח"ד בתכנית המפורטת לא תעלה על 10 יח"ד לדונם במתחמים ב' ו-ג'.

הוראות בינוי -

תקנון התכנית קובע הוראות בינוי לשימושים השונים ובין היתר:

** מפלס קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי (כיכרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, צירי אופניים ועוד) בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה אשר תאפשר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור, במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות חזיתות.

** בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה.

** שימושי תעשייה משולבת ומשרדים יתאפשר בכל קומות הבינוי מעל הקרקע.

** כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת הקרקע.

** לא יותרו שימושי תעסוקה/מגורים/מלונאות באותה הקומה.

[8] נספח הבינוי קובע קווי בניין לכל מתחם, ע"פ קומות/ רחוב משני/כביש ראשי וכדו.
[9] רצועת המתע"ן ע"פ תת"ל 71/ג' עוברת על ציר ליבוביץ מערבית לחלקות שבנדון.

** <u>מגורים</u> –

תכנית מפורטת מכוח תכנית תתנה את הקמת המגורים עם יתר השימושים בהינף אחד.

תמהיל ממוצע של עד 50 מ״ר שטח כולל ליח״ד[10].

לא יותרו שינויים בדירות אשר משמעותם הגדלת מס׳ חדרים / לא יותרו דירות בק״ק/ איחוד דירות תהווה סטייה ניכרת.

** <u>מסחר</u> –

תמהיל שטחי המסחר יקבע ע״י מוסד תכנון בתכנית מפורטת.

תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

בנוסף שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה או בקומת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהווה מטרד ליתרת השימושים בבניין.

מעל הקרקע, שטחים אלה ייבנו כחלק מהחזית הפעילה לרחוב.

<u>ציר הולכי רגל</u> – מסומן כאמור לעיל בתחומי מתחם 342 בו כלולות חלקות 38-40

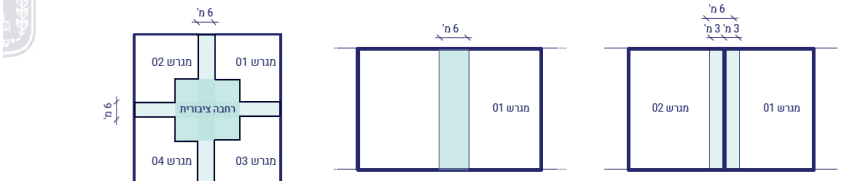
ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקבע במסגרת תכנית מפורטת בייעוד קרקע ציבורי או באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.

סימון ״ציר הולכי רגל״ בתשריט אינו מהווה איתור מדויק ושי לראות בו אמירה תכנונית עקרונית. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת ישקול את תוואי הציר להולכי רגל בתכנית ויקבע את ייעודו ביחס לתכניות סמוכות ובמטרה ליצור מערכת צירים רציפה והמשכית.

להלן הוראות תוואי ציר הולכי רגל מתוך נספח הבינוי המחייב :

במקומות בהם מסומן בתשריט 'ציר הולכי רגל' , מוסד התכנון הדן בתכנית מפורטת מכח תכנית זו ישקול את תוואי הציר ויקבע את יעודו. לציר הולכי הרגל יקבעו הוראות כמפורט:

1. רוחב מינימאלי של 6 מ' סה"כ .
2. גובה מינימלי של 2 קומות.
3. חובת שמירה על קשר ויזואלי בין תחילת וסוף הציר.
4. בצמוד לציר הולכי רגל תיעשה נסיגה בבינוי בשתי הקומות הראשונות ברוחב של לפחות מטר אחד.
5. במפגש בין צירים ירוקים יפותחו רחבות קטנות לשהייה ומוקדים של עניין להולכי הרגל.



[10] ע״פ הגדרת ״מגורים״ בהוראות התכנית - יחידות דיור קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח של 30 מ״ר עד 60 מ״ר מרבי (עיקרי ושירות) ליח״ד.

בתחום דרך ו/או טיפול נופי - יותרו שימושים עיקריים כגון נטיעות, מדרכות, פינות ישיבה, שבילי אופניים, חניות אופניים ציבוריות ומתקני הצללה.

שימושים משניים: בין היתר - מבנים ארעיים לשירות המסחר

פרוגרמה לשטחי ציבור -
תכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים מתוך סל השימושים המוגדר בתכנית זו. תתאפשר הפרשת קרקע לצרכי ציבור בהיקף שיאפשר מימוש של השטחים המבונים.

תחנות תדלוק
לא יותרו תחנות תדלוק חדשות בתחום התכנית. תוספת זכויות בתכניות מפורטות במגרשים בהם קיימות/מאושרות תחנות תדלוק, תותנה בקביעת תנאים לפינוייה.

חניה –

** תקן חניה למגורים יהיה 0
** חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה א' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, שיחושב עבור כל שאר הזכויות והשימושים בתכנית המפורטת.
** החניה תיקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה)

שלבי ביצוע (בין היתר) –

תנאים ביחס להיקפי זכויות בכלל התכנית	
תאור שלב	**התנייה**
אישורתכניות מעבר ל- 25% מהזכויות בתכנית זו	ביוב - פתרון מאסף ראשי ביוב נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל ראשון לכיוון מזרח מעל כביש 2 מי נגר - פתרונות למניעת הצפות וטיפול במי נגר תחבורה - סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 60% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 50% מהזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שני לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 50% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 75% מהזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שלישי לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות

תנאים ביחס להיקפי זכויות במתחמים	
תאור שלב	**התנייה**
אישור תכניות במתחם ג'-1 ומתחם ד'	ביוב - פתרון ביוב המותאם לעוצמות הבניה המוצעות בתכנית.
אישורתכניות מעבר ל- 50% מכח תכנית זו במתחם ג'-1	פיתוח ציבורי - פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 637

תנאי רוחב בתכנית	
תאור שלב	**התנייה**
לאישור תכניות מעבר ל-60% מזכויות הבניה מכוח תכנית זו בכל רחוב	פיתוח ציבורי - הטמנת התשתיות לכל אורך הרחוב
אישור תכניות למעל 1,500 יח"ד	התייחסות מוסד התכנון לדרישה להקמת בית ספר בהתאם לצורך הפרוגרמתי הקיים ברובע, ולקביעת שלביות בנושא ככל ויידרש
תאי שטח 312 ו- 325	ביטול תחנות הדלק בתחומן במסגרת התכנית

תיאור המתחמים:

2	מתחם ב'
תאי שטח:	320-326

2.1 תיאור המתחם



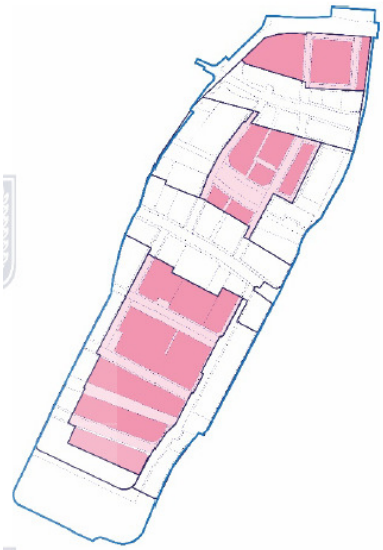
1. **מיקום:**
רצועת המגרשים המלווים את כביש 2.
2. **מאפיינים עיקריים:**
מצב קיים: רצף מבני תעסוקה בגובה ממוצע של 10 קומות ולצידם רצועת שצ"פ אשר מלווה את הבינוי ממזרח. השצ"פ מטופח ומכיל נטיעות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר כחניית עפר בלתי מוסדרת.
מצב מוצע: בינוי אייקוני המאופיין ע"י בנייה מרקמית ומוקדים של מבנים בגובהשל עד 30 קומות, לאורך כביש 2 ובמיוחד בכניסות לאזור התעסוקה אשר יהווה את חזית האיזור כלפי העיר והנוסעים בכביש 2. כאשר שצ"פ רציף מפותח מלווה את המתחם לרווחת הציבור.

2.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם

נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	458,667	רח"ק 9
מגורים	יח"ד	400	צפיפות 8 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	15,108	רח"ק 6
שטח ציבורי פתוח	דונם	19.5	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

3	מתחם ג'
תאי שטח:	330-345

3.1 תיאור המתחם



1. **מיקום:**
המתחמים הפנימיים באזור התעסוקה אשר תחומים בין הרחובות הראשיים והרחובות ההיקפיים.
2. **מאפיינים עיקריים:**

מצב קיים: כיום מתאפיין המרחב בעיקר בחניונים עיליים, מדרכות צרות, מבנים קיימים בגובה 5- 8 קומות ומרתפי חנייה בעומק של 1-3 קומות בתכסית מלאה, ומחסור בצל אשר השילוב ביניהם מייצר מרחב שאינו קוהרנטי ואינו מזמין לשהייה ולמעבר הולכי רגל.

מצב מוצע : מרחב פנימי עתיר צל המאפשר הליכתיות ושהייה לטובת הציבור. מדרכות מרווחת ומוצלות המייצרות רשת קישוריות מיטבית לרווחת השוהים ולבאי המתחם.

3.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם

נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,099,896	רח"ק 6
מגורים	יח"ד	1,080	צפיפות 6 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

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[11], תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המחודש, תוך יצירת מסגרת פעילות 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

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.

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

6.4.2 דוגמאות לתכניות מפורטות שאושרו בסביבה:

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

תכליות –
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[12]	
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%** [13]

[12] מהווה כ- 7% מהשטח העיקרי

[13] ניתן להתרשם כי נפח הבנייה שאושר במקרה זה גבוה משמעותית מנפח הבנייה בפרוגראמה הסופית שמתכננת החברה ונלקחה כבסיס לתחשיבי השומה בחלק העתידי כפוטנציאל כללי.

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.

<u>שימושים</u> -
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.

שטח המגרש : 10,945 מ"ר

<u>להלן זכויות הבניה</u> :

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[14]
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[15]**
צפיפות בנייה	**:**	**כ- 582%**

מס' קומות – 21

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

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

6.5 תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460)[16]

הוצגו מסמכי תכנית במגרשים שבנדון:

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

זכויות בניה לאחר ניוד:

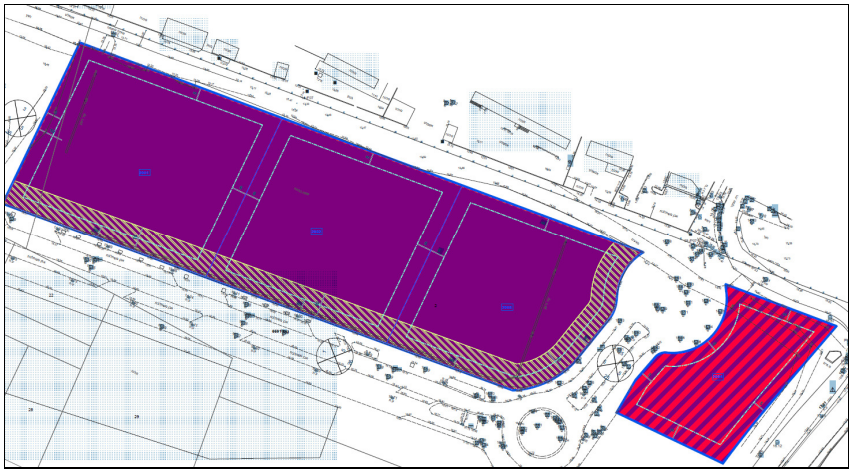
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה	מסחר	סה"כ	שטחי שירות: תת קרקעי	שטחי שירות: על קרקעי	שטחי שירות: סה"כ	סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
2001	6,066	23,900		1,366	25,266	18,220	8,432	26,652	51,918	33,698
2002	5,371	23,594		1,316	24,910	17,547	8,300	25,847	50,757	33,210
2003	4,972	0		1,351	1,351	18,017	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.



ביום 30.9.20 נערך דיון להפקדה בוועדת משנה בוועדה המקומית (ישיבה מס' 668).

[16] ע"פ אתר הועדה המקומית הרצליה –ביום 30.9.20 הוחלט על הפקדת התכנית עם שינויים. טרם פורסמה ברשומות.

הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לשינויים, לרבות:

** סימון זיקות הנאה בכיוון צפון דרום בתיאום עם אגף תכנון וזאת לצורך מתן אפשרות מעבר בין רחוב אלן טוירינג והשצ"פ הגובל עם המגרשים 2003-2011 מצפון. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לשמיים ולא כמעברים בתוך המבנים המתוכננים. רוחב זיקת ההנאה ייקבע בתיאום עם אגף התכנון.

** סימון עצים בוגרים בשטח התכנית.

** צירוף נספחי תנועה (כולל נספח מיוחד לתחנת הדלק כפי שמצורף לתכנית 2030 וטבלת מאזן חניה בהתאם מח' כבישים.

<u>הערה</u> - ע"פ הנמסר ע"י החברה, בימים אלה מושלמים התנאים האחרונים שנקבעו להפקדת התכנית.

7. רישוי:

7.1 **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:

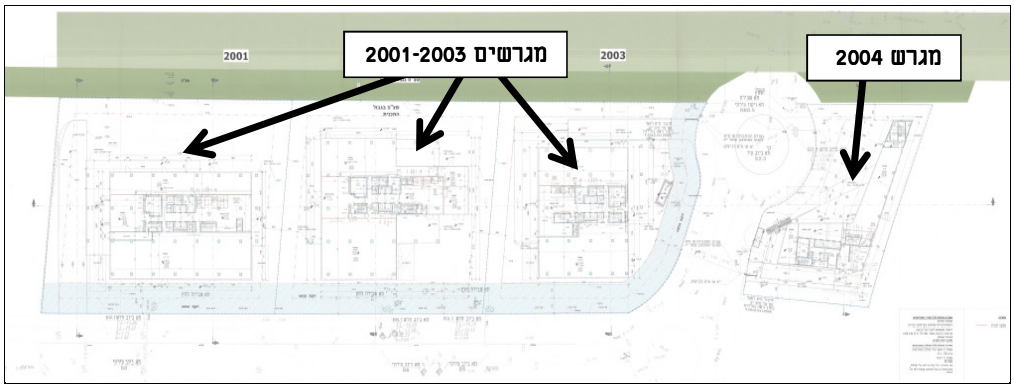
קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -4		185.23	104.03	1,881.12	102.81			2,273.19
מרתף -3			104.18	2,008.74	99.02			2,211.94
מרתף -2		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
מרתף -1		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
קרקע	48.90	109.04	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.

<u>סיכום שטחי בניה במ"ר:</u>

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



<u>חניה</u> -

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.

7.2 <u>החלטת ועדה מיום 24.1.22</u>

בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 656 מיום 24.1.22, הוחלט לאשר בתנאים את בקשה מס' 20201308 לתכנית שינויים

<u>מהות הבקשה</u>:

** תוספת קומת מרתף 4 במגרש 2001 (חלקה 38), 2002 (חלקה 39), 2003 (חלקה 40)
** שינוי גרעין קיים ושינויים פנימיים בכל המרתפים.
** תוספת חוות שרתים וחניה תפעולית במרתף 1
** מגרש 2004 (חלקה 41) ללא שינוי.

8. נתוני משפט:

8.1 נסחי רישום

כללי –

מדובר בחלקות חדשות שנוצרו לאחרונה לאחר הליך פרצלציה בחלקות מקור שנכללו בטבלאות איזון והקצאה. החלקות החדשות נקבעו על בסיס מגרשים 2004-2001.

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)

להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים שעולים מפלטי מידע מפנקס הזכויות מהאינטרנט שנצפו מיום 12.1.22:

גוש	:	6891			
חלקה	:	38	39	40	41
שטח	:	6,059 מ"ר	5,365 מ"ר	4,967 מ"ר	2,838 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח	(918440/1000000)		
		קרן קיימת לישראל	(81560/1000000)		

הערות :

** בכלל החלקות רשומות שתי הערות לטובת רשות העתיקות בדבר אתר עתיקות:

י.פ 4023 מיום 9.7.92 (בתנאי שטר מקורי 10721/1992/1)
י.פ 4256 מיום 27.10.94 (בתנאי שטר מקורי 18555/1994/1)

** בחלקה 41 – רשומה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת עיריית הרצליה:

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

זיקות הנאה בחלקות 40-38 הרשומות כחלקות כפופות לטובת הציבור:

** חלקה מס' 38 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 863 מ"ר המסומנת בתשריט באות C בצבע ירוק מקווקו.

** חלקה מס' 39 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 771 מ"ר המסומנת בתשריט באות D בצבע תכלת מקווקו.

** חלקה מס' 40 - מעבר להולכי רגל בשטח של 1,253 מ"ר המסומנת בתשריט באות E בצבע כחול מקווקו.

8.2 <u>אישורי זכויות-</u>

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[18] במתחם.

8.3 <u>הסכמי פיתוח מהוונים</u>

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.

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.

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

נתוני הסכמי הפיתוח -

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>[19]:
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.

[19] 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.

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.

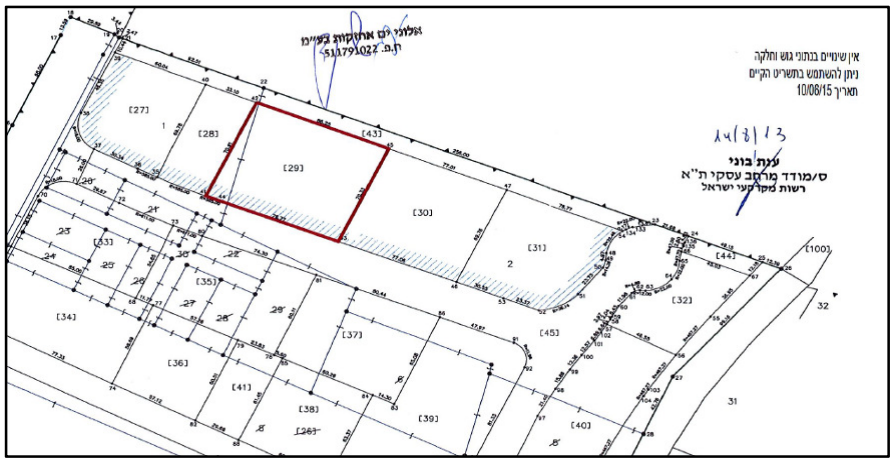
ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא להסכם זה המועד האחרון להשלמת הבניה הוא 25.1.2022. ידוע לחוכר כי בתום תקופת הפיתוח ככל שלא יעמוד במועדי הבניה, הרשות תהיה רשאית לבטל את הסכם.

<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[20]. 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** ₪

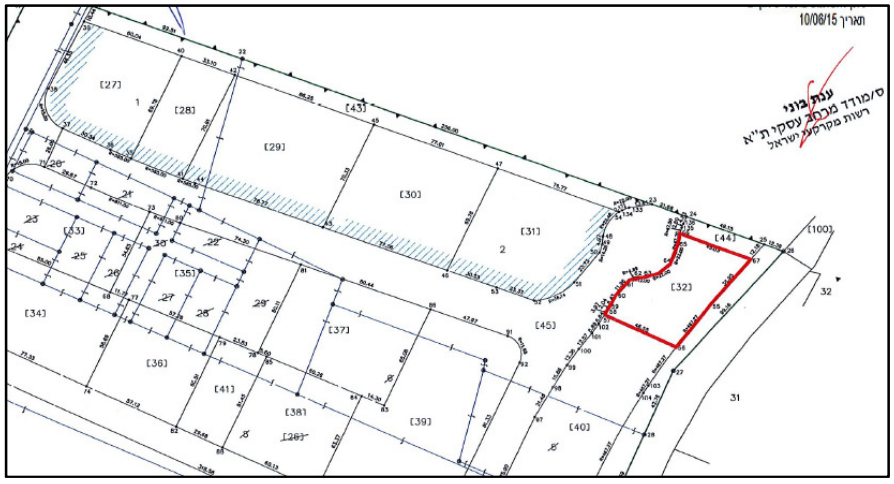
<u>תשריטי חכירה לדוגמא</u>

מגרש 2001



[20] 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'. בכל מקרה, מאחר ונרשמה הפרצלציה ומגרש 2001 נהפך לחלקה סופית בבעלות בלעדית של רמ"י שכאמור החכיר בבלעדיות את המגרש לחברה, אין משמעות להערה.

מגרש 2004


תאריך 10/06/15
עותק בוני
ס/מנהל מחלקת עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל
[27]
[28]
[29]
[43]
[30]
[31]
[44]
[100]
[32]
[33]
[34]
[35]
[36]
[37]
[45]
[41]
[38]
[39]
[40]
[26?]
31
32

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה רצף של מגרשי תעסוקה משולב מסחר הממוקם באזור התעשייה 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 בהתאם להחלטות רשויות התכנון, ובהתאם למדיניות הוועדה באזור התעשייה, החלה החברה לקדם תכנית בסמכות מקומית לניוד והעברת זכויות הבנייה משני המגרשים המזרחיים, למגרשים המערביים[21].

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 התעשייה כאחד מאזורי התעשייה המובילים בארץ לאור מיקומו המרכזי וסמיכותו לתשתיות תחבורה ארציות.

מטרת העירייה ורשויות התכנון היא להמשיך ולמצב את אזור התעשייה 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.

לאחרונה, עודכנה ונמצאת ערב הפקדה תכנית מתאר כוללנית אזורית, שלאורה עודכנה פרוגרמת הבניה שבתחשיב. בין היתר נמסר מהחברה כי סביר שלא תאושר הקמת תחנת תדלוק לאור מדיניות הועדה המחוזית.

[21] ע"פ הנמסר ע"י החברה מולאו רוב התנאים הנדרשים לצורך הפקדת התכנית.

9.6 בשנים האחרונות אושרו למתן תוקף מס' תכניות בניין עיר מתחמים סמוכים[22] 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.

תקדימים אלה (יחד עם תשובות ואישורים שקבלה החברה במהלך השנה האחרונה מרשויות התכנון) מלמדים כי פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה שמצפה ומקדמת החברה בדומה למאושר בסביבה מוחשי ומאפשר במסגרת שומה זו ועפ"י התקן השמאי המחייב לייחס לו, "שווי שוק", בשים לב למקדמי דחייה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון כאשר שטחי הבנייה מהווים סדר גודל ראשוני בלבד שיכול שישתנה.

9.7 לאור נתוני התכנון ועל בסיס עקרונות השימוש נבחנה תכנית הבנייה 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[23].

<u>שלב ב'-</u>
כאמור לעיל נבחנה פרוגרמת זכויות בניה על בסיס התכנית המתארית ומדיניות הרשויות.

בהיקשר זה יצוין כי פוטנציאל הבנייה העודפת מעבר לקיים בחוזה החכירה המהוון, כפוף להפחתות של השבחה ודמי היתר כך שבשים לב למקדם דחייה וסיכון, שינוי בפרוגראמה בעתיד (שינוי נפח הבנייה, תמהיל השימושים וכו') ישפיע בשוליים על הערך הנוכחי הנקי, וזאת לאור טכניקת החישוב של היוון הפוטנציאל נטו.

9.8 <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.

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 בשלב א' וחילוץ היתרה לקרקע על ידי הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח[24].

[22] ראה פירוט בפרק נתוני תכנון
[23] 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.
[24] שלב ב' נלקח לפי השוואה ישירה.

9.9 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 (עיקר השווי נובע מהתב"ע בתוקף ומחוזה החכירה הקיים).

9.10 מאחר ויידרש להתאים את נתוני התכנון והיתרי הבנייה לפרוגראמה חדשה, 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 לרבות דיפון. בהיקשר למימוש הפוטנציאל הנוסף, בהתאם לבדיקות החברה והיועצים המרתף שאושר זה מכבר בהיתר ייוותר ללא שינוי וזאת לאור תקן החניה החדש לכלל הפרויקט.

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

9.12 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).

9.13 <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.

9.14 <u>הסכמי פיתוח-</u>

לפי החברה, היא קבלה אישור על הארכת הסכם הפיתוח וזאת עקב החלטת רמ"י במקרים דומים.

טרם התקבל חומר בעניין. בשלב זה הופחתה עלות הארכת/חידוש החוזה.

9.15 <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 ותכנית המתאר להוסיף 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.

משבר כלכלי ונתוני מקרו ארוכי הטווח שיביאו לצמצום הפעילות במשק מעבר לידוע דבר שיקבל בטווח הבינוני ביטוי מחירי השוק.

10. נתוני שוק :

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

** עסקת חברת פרשקובסקי השקעות מיום 17.7.19

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

כ"כ פרשקובסקי 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[25]	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[26] x 0.75[27]=		כ-5,001 אק'
		=======
שטח אק' שנרכש		כ-32,063 אק'

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

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

[26] הפחתת היטל השבחה

[27] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

** ביום 1.4.21 נמכר שטח של כ- 306 מ״ר ממגרש 4006 בייעוד תעסוקה.

שטח המגרש - 3,755 מ״ר, כלומר הממכר מהווה כ- 8.15% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 16,305 מ״ר לתעסוקה עם היקף מוגבל של מסחרי בק״ק, כך שנמכר כ- 1,306 מ״ר.

התמורה כ- 9.25 מיליון ₪. **מתקבל כ- 7,082 ₪ למ״ר ברוטו במושע.**

** ביום 4.2.21 נמכר שטח של כ- 500 מ״ר ממגרש 1002 בייעוד תעסוקה.

שטח המגרש - 2,307 מ״ר, כלומר הממכר מהווה כ- 21.7% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 5,550 מ״ר לתעסוקה עם היקף 657 מ״ר מסחרי בק״ק, כך שנמכר כ- 1,346 מ״ר.

התמורה כ- 14.03 מיליון ₪. **מתקבל כ- 10,426 ₪ למ״ר ברוטו במושע.**

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

- ביום 22.03.21 בגוש 6420 חלקה 27, ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה, נמכר משרד בקומה ראשונה, בשטח של כ-251 מ"ר + 6 חניות צמודות, תמורת 4.7 מיליון ₪.

  בניכוי החניות מתקבל שווי של **כ- 15 א'** ₪ **למ"ר**.

- ביום 17.03.21 בגוש 6592 חלקה 98, ברח' החושלים 5, הרצליה, נמכר משרד בקומה שלישית, בבניין משרדים מודרני, בשטח של כ-196 מ"ר+ מקום חניה צמוד, תמורת 3.98 מיליון ₪.

  בניכוי החניה מתקבל שווי של **כ- 19 א'** ₪ **למ"ר**.

- ביום 10.03.21 בגוש 6420 חלקה 27, ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה, נמכר משרד בקומה שניה, בשטח של כ-453 מ"ר + 7 חניות צמודות, תמורת 7.98 מיליון ₪.

  בניכוי החניות מתקבל שווי של **כ- 15 א'** ₪ **למ"ר**.

- **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 המזרחי (B) מושכרים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 87.2 ₪ למ"ר.

דמי הניהול נגבים על בסיס COST+15%.

○ **<u>בפרויקט מגדלי אקרו באזור התעשיה</u>**

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>**

* פורסם כי במרכז גב ים- הרצליה הושכרו במהלך 2019-2020 במלואם שטחים שהתפנו ע"י חברת מיקרוסופט אשר עברה למבנה חדש סמוך.

** חברת ג'נרל מוטורס שכרה בנובמבר 2020 שמונה קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר.
ההסכם ל- 5 שנים תמורת סכום של כ- 63 מיליון ₪.
מתקבל כ- 105 ₪ למ"ר.

** חברת "זרטו" חתמה על הסכם שכירות במהלך 2019 לגבי שטח משרדים בהיקף של כ -8,000 מ"ר, הפזורות ב- 5 קומות.
ההסכם ל- 5 שנים עם אופציה להארכה תמורת סכום של כ-10.5 מ' ₪ לשנה. (מתקבל כ- 95 ₪ למ"ר + 15 ₪ למ"ר דמי ניהול)

פורסם כי דמי השכירות משקפים עליה ביחס לסכום ששולם ע"י מיקרוסופט.

כ"כ ניתן לראות כי ההסכם שנחתם בנובמבר 20 משקף עליה בדמ"ש ביחס להסכם קודם.

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

בנוסף שכרה פלייטיקה 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 ₪.

* בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חב' CBRE רבעון 1 לשנת 2021, עולה כי דמי השכירות למשרדים בהרצליה, הינם כ-83 ₪ למ"ר לחודש.

* סקר בנייני משרדים של נת"מ לחציון הראשון של 2021 מלמד כי מחיר למ"ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-91 ₪ למ"ר לבנייני A class, וכ-71 ₪ למ"ר לבנייני B class

10.3 <u>שטחי מסחר</u>

** פורסם כי 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.

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

* פורסם כי 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 אינטר גאמא 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 הראשון של שנת 2021, עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמ"ש חודשי של כ- 590 ₪.

** הוד השרון - בתאריך 7.1.2021 נרכש מגרש במרכז מסחרי שכונתי במתחם "1302 בהוד השרון, שטח המגרש כ- 2 דונם, המגרש כולל זכויות בניה של שטח עיקרי למסחר 2,500 מ"ר + 1,000 מ"ר שטחי שירות+ שטח תת קרקעי של כ- 3,000 מ"ר.
התמורה בעסקה משקפת כ- 42 מיליון ₪ ל100% מזכויות הבעלות.

** במרכז מסחרי שכונתי בשכונת "1200 שבהוד השרון, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- חנות בשטח כ- 167 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת הושכרו לאחרונה תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

- חנות בשטח כ- 116 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת הושכרה בדמי שכירות חודשיים כ- 180 ₪ למ"ר, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

- חנות בשטח 129 מ"ר +גלריה+ מחסן 17 מ"ר הושכרה בדמי שכירות חודשיים 32,750 ₪ כולל ניהול, משקף כ- 230 ₪ למ"ר אקוו'.

- חנות בשטח 102 מ"ר ברוטו +62 מ"ר מחסנים בק"א, הושכרה בדמי שכירות חודשיים 22,500 ₪ כולל ניהול, משקף כ- 190 ₪ למ"ר אקוו'.

- חנות בשטח כ- 138 מ"ר + 65 מ"ר מחסן בקומה א', הושכרה בדמי שכירות חודשים כ-28,000 כולל ניהול, משקף כ- 180 ₪ למ"ר אקוו'.

- חנות בשטח כ- 260 מ"ר הושכרה לרשת סופרמרקטים לפי דמי שכירות חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר+ 20 ₪ למ"ר ניהול.

- במתחם מסחרי חדש שבקרבת שכונת הדר שבהוד השרון (נתוני המשרד) נחתמו הסכמות מסחריות מול שוכרים שונים לשטחים מסחריים בקומת הקרקע, תמורת דמי שכירות בטווח 230-250 ₪ למ"ר ברוטו מעטפת לא כולל ניהול, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

<u>ת"א</u> -

** במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב
דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח 220-250 ₪ למ"ר לחודש לא כולל ניהול.

** במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת תל ברוך, תל אביב
דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר (כ- 2,800 מ"ר עיקרי) נעים בטווח 180-200 ₪ למ"ר לחודש לא כולל ניהול.

** במרכז מסחרי שכונתי בנאות אפקה, תל אביב, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- רשת סופרים שוכרת שטח בקומת הקרקע כ- 210 מ"ר תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-230 ₪ (לא כולל ניהול) למ"ר. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 80 ₪ למ"ר (כולל ניהול).

- רשת מעדניות שוכרת שטח כ- 180 מ"ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-235 ₪. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 100 ₪ למ"ר (כולל ניהול).

- רשת גלידריות שוכרת שטח כ-90 מ"ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-300 ₪ (לא כולל ניהול) למ"ר.

- רשת פארם שוכרת שטח כ-540 מ"ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-250 ₪ (לא כולל ניהול) למ"ר.

** בפרויקט מיד-טאון במנחם בגין 144 מושכרים שטחי מסחר בקומות שונות, בין היתר:

שטח בקומת הקרקע כ- 101 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשיים 240 ₪ למ"ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 108 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשיים 255 ₪ למ"ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 190 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשיים 200 ₪ למ"ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 436 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשיים 287 ₪ למ"ר.

שטחים מסחריים בקומת המרתף כ- 3,735 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים 100 ₪ למ"ר. שטחים מסחריים בקומות ראשונות מושכרים בדמי שכירות שנעים בטווח 122-150 ₪ למ"ר.

** בקניון"TLV FASHION MALL",שכ"ד ממוצע למ"ר עומד על סך של 274 ₪.

** בשד' בן ציון 3, מושכרים תאים מסחריים בהיקפים גדולים תמורת דמי שכירות חודשיים בטווח של 290 ₪ - 330 ₪ למ"ר לחודש.

** במתחם שרונה מושכרים שטחי מסחר לשימושים שונים בשטח כולל של כ- 5,483 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 161 ₪ למ"ר, כאשר דמי השכירות לעסקי המזון (כ- 1,066 מ"ר) למ"ר אקוו' לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש"ח למ"ר אקוו'.

** בקניון עזריאלי שבת"א מושכרים שטחי המסחר בדמי שכירות ממוצעים כ- 282 ₪ לחודש.

** בקניון רמת אביב מושכרים שטחי מסחר, כ- 20,857 מ"ר, בדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר כ- 488 ₪.

** במגדל אמות אטריום שבמתחם הבורסה ברמת גן, מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע כ-400 מ"ר (לא כולל שטחי ישיבה חיצוניים), דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 200 ₪ למ"ר/חודש.

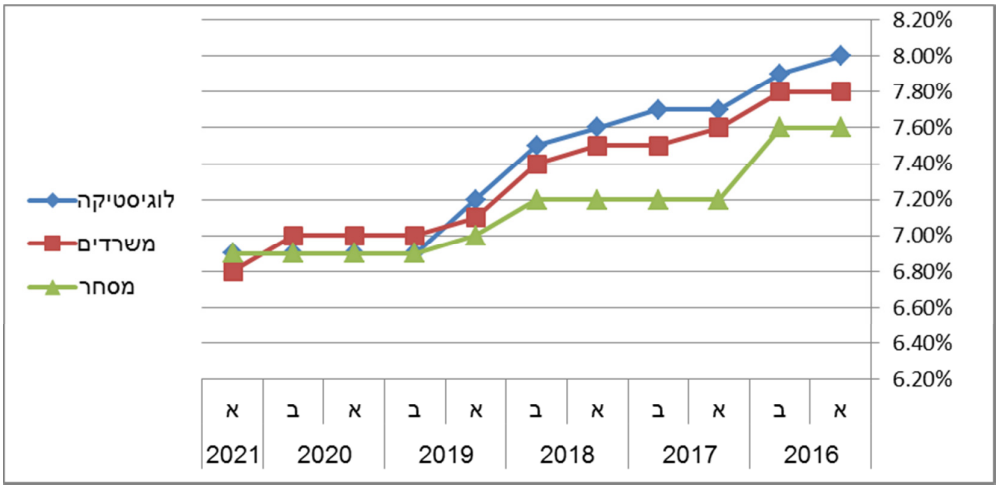
<u>נתניה</u> –

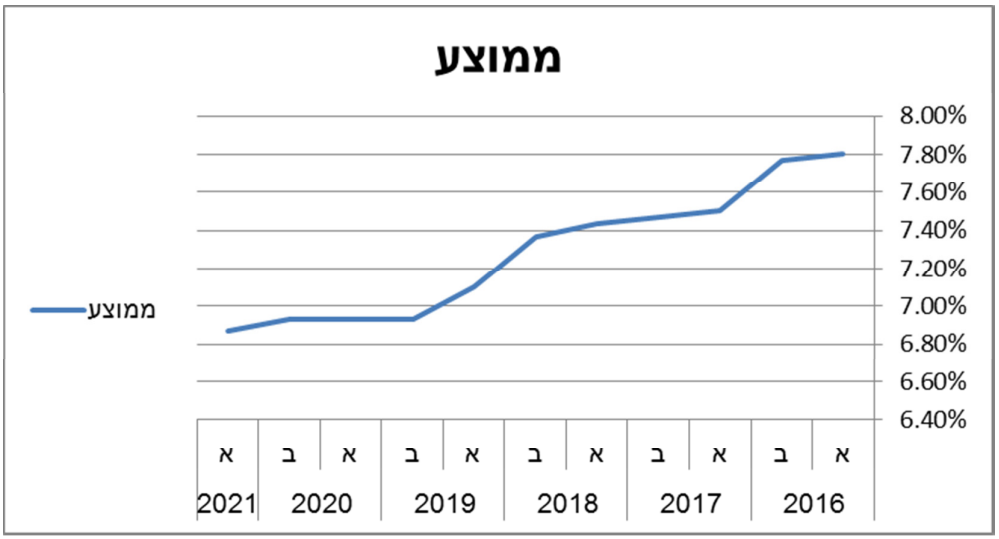
** במרכז מסחרי של בריגה בשכונת עיר ימים, נתניה, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- חנות בתחום המזון שוכרת שטח כ- 30 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים כ- 260 ₪ למ"ר.
- שטח כ- 60 מ"ר מושכר לעסק "פיצרייה" תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר.
- עסק לממכר גלידות שוכר כ- 40 מ"ר בקומת הקרקע ו- 20 מ"ר נוספים בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 220 ₪ למ"ר.
- שטח כ- 60 מ"ר בקומת הקרקע+ 20 מ"ר בקומת המרתף, מושכר לניהול מסעדה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 200 ₪ למ"ר.

11. שיעורי תשואה:

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2016		2017		2018		2019		2020		2021
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א
לוגיסטיקה	8.00%	7.90%	7.70%	7.70%	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%
משרדים	7.80%	7.80%	7.60%	7.50%	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%
מסחר	7.60%	7.60%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%





<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

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).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
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%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021.

<u>משרדים:</u>
ניתן לראות ב- 2016 יציבות סביב 8%. מגמת ירידה שמתחזקת ב-2017 ומגיעה לרמות של 7.5% ללא שינוי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%, וירידה נוספת למחצית א' של שנת 2021 ל- 6.8%

<u>תעשיה- ללא לוגיסטיקה:</u>
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 ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי אך נקבע כי לא גולמו נתוני התשואה בלוגיסטיקה שכן השמאי הממשלתי סובר שנדרש לנתחם בנפרד ברגע שיהיו מספיק נתוני שוק. בכל מקרה סובר השמאי שנראה כי שיעור התשואה בלוגיסטיקה יהיה נמוך מתעשיה.

<u>כללי:</u>
נכון למועד קובע של דצמבר, הנתונים למחצית השנייה של השנה אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

** ע"פ דיווח של חברת ריט1, החברה התקשרה ביום 28.10.21 בהסכם רכישה של 50% מן הזכויות במרכז מסחרי SOHO באזה"ת ספיר בנתניה, הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל 424 מקומות חניה.

יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה עם המוכרת את הנכס. בין הצדדים השותפים נחתם הסכם בו הוגדרו יחסי השיתוף ומנגנונים מקובלים להמשך החזקת הנכס וניהולו.

הנכס מושכר ל-40 שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים עם אופציות הארכות לתקופות שונות. (95% תפוסה)

התמורה – 126.5 מיליון ₪ + מע"מ.

ע"פ הדיווח - ה-NOI השנתי שינבע לחברה מן הנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של 6.5%. בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כנכס מניב.

** ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי, החברה התקשרה ביום 3.10.21 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ב"קניון "מול הים" באילת, במקרקעין הידועים כגוש 40186, חלקה 5, בשטח בהיקף של כ- 6,061 מ"ר.

מדובר בקניון הכולל קומות מסחר בשטח בנוי של כ- 19,000 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה. בכוונת החברה להמשיך ולהפעיל את הקניון במצבו.

נכון לספטמבר 2021, דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 83 מיליון ₪.
מס' השוכרים - 104 (תפוסה מלאה)

התמורה כ- 1.31 מיליארד ₪. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.3% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של חברת מבנה נדל"ן, החברה התקשרה ביום 14.9.21 בהסכם רכישה של זכויות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נציבים נכסים בע"מ ואגודים בע"מ, לגבי 23 נכסי מקרקעין ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים וביניהם בניין ההנהלה של בנק איגוד לישראל בע"מ ברחוב אחוזת בית, בניין משרדים ברחוב לינקולן וסניף תל אביב ראשי של בנק איגוד ברחוב אחד העם.

נכסי המקרקעין יושכרו למוכרות או לחברה הקשורה להן לתקופות משתנות של עד 23 שנה ויחד עם הסכמי מכר פרטניים ייחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים.

סך דמי השכירות השנתיים בגין נכסי הנדל"ן שיושכרו כאמור, צפוי להסתכם בכ- 25 מיליון ₪ + מע"מ.

התמורה – 530 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 4.7% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של אמות השקעות בע"מ, החברה התקשרה ביום 9.9.21 בהסכם רכישה של "מתחם לוגיסטי צריפין" – מתחם בשטח של כ- 274 דונם הצמוד לכביש 44 (כביש רמלה- בית דגן), הסמוך למושב ניר צבי ובקרבת מרכז רפואי אסף הרופא.

המתחם כולל כ- 224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם בייעוד דרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113,000 מ"ר.

דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 56 מיליון ₪ (כולל דמי ניהול) ל- 28 שוכרים שונים. התמורה – 1.518 מיליארד ₪ בתוספת מע"מ.

סביר שהעסקה משקפת רכישת קרקע עם פוטנציאל ולכן החלוקה בין הדמ"ש לבין מחיר הרכישה מביאה לשיעור תשואה לכאורה של כ- 3.7% .

** ע"פ דיווח של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, מיום 2.8.21, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע ובמבנה בן 7 קומות הבנוי עליה, ברח' הניצחון בטבריה, בשטח בנוי כולל של כ- 7,000 מ"ר (שטח מגרש 3,575 מ"ר), המשמש כבית אבות סיעודי.

הנכס מושכר בתפוסה מלאה, תמורת דמ"ש שנתיים נטו שמסתכמים בכ- 6.2 מיליון ₪.

התמורה – 91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.8% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של חברת מישורים, מיום 10.11.20, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במבנה בן קומת קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים + 16 מקומת חניה, ברעננה.

הנכס מושכר תמורת דמ"ש שנתיים שמסתכמים בכ- 1.6 מיליון ₪.

התמורה – 23 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 7% ביחס לסכום הרכישה.

- חב' גירון פיתוח ובניה התקשרה ביום 25.2.2020 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של צד שלישי בלתי קשור ב"בית האומות" שבירושלים, גוש 30114 חלקה 86, מדובר בבניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל שטחי משרדים ושטחי מסחר בק"ק בשטח כולל כ- 8 א' מ"ר ושטחי מרתף וכ- 254 חניות להשכרה.

הזכויות מהוות 50% מזכויות חכירה רשומות, המקרקעין מושכרים לכ-14 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל כ-100%, ההכנסות השנתיות כ- 10 מיליון ₪ (למלוא הנכס, 5 מיליון ל-50%)

התמורה 78.5 מיליון ₪, העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.4% ביחס לסכום הרכישה.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי בתאריך 20.2.2020 לרכישת 59% מזכויות הבעלות בבניין בן 7 קומות בפתח תקווה הכולל 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור, קומות קרקע וביניים המשמשת למסחר וכן 177 מקומות חניה.

תמורת הרכישה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לכ- 4.26 מיליון ₪, משקפים תשואה שנתית בשיעור של 6.45% ביחס לסכום הרכישה.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי ביום 23.1.2020, לרכישת זכויות הבעלות בקומת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, מדובר בקומה 20 בשטח 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה, התמורה בעסקה- 22.5 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו וה-NOI השנתי בגינו כ- 1.35 מיליון ₪ המשקף שיעור תשואה של כ- 6%.

- חב' רני צים מרכזי קניות זכתה בהתמחרות ביום 24.12.2019 לרכישת נכס המצוי באזור התעשיה נוף הגליל (חלק מחלקה 134 בגוש 17532) בתמורה ל 97 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

הנכס ידוע בכינויו קניון סיטי 1 משתרע על שטח בנוי ברוטו כ- 36,574 מ"ר וכולל תחנת תדלוק המושכרת לטן חברה לדלק.

שיעור התפוסה בנכס כ- 84.4% ודמי שכירות למ"ר מאוכלס בסך של 26.2 ₪, בנוסף דמי השכירות מתחנת התדלוק כאחוזים מהפדיון של תחנת הדלק עומד על כ- 50 א' ₪ לחודש.

סך ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכם ל- 7 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה כ- 7.2%.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן רכשה בתאריך 17.12.19 את זכויות הבעלות ב-3 קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב- כ- 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה, וכן במרכז מסחרי בבני ברק בשטח כולל כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

התמורה בעסקאות 151 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לפי 66 מיליון ₪ בגין המגדל בתל אביב ו- 85 מיליון ₪ בגין הנכס בבני ברק.

הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלקם אופציה.

ה-NOI הצפוי מהנכסים במועד העסקה כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ- 7%

- 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' 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>**

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	העמסות
משרדים	64,236	6,000	385,414,200	135%
מסחר	5,316	15,000	79,746,750	115%
סה"כ	69,552		465,160,950	
שטחי אחסנה במרתף	1,705	5,000	8,525,000	
סה"כ לקרקע			473,685,950	
הפחתה להארכת הסכם הפיתוח			5,500,000	(-)
סה"כ לקרקע			468,185,950	
ע.נ.נ (מעבר למגולם בשווי למ"ר)		95%	444,776,653	
שלב ב'- פוטנציאל בנייה בתב"ע הר / 2440				
מגרש/מתחם	שטח מגרש	רח"ק	שטח ברוטו על קרקעי	
מתחם ג-1 מגרש 2001	6,066	6	36,396	
מתחם ג-1 מגרש 2002	5,371	6	32,226	
מתחם ג-1 מגרש 2003	4,972	6	29,832	
מתחם ג-1 מגרש 2004	2,839	9	25,551	
סה"כ	19,248		124,005	
שטחי בבנייה ברוטו על קרקעי בתב"ע בתוקף			69,607	
סה"כ זכויות עודפות לניצול בשלב ב'			54,398	
	זכויות בניה	שווי מ"ר	ללא מע"מ ₪	
משרדים	40,231	6,000	241,384,797	
מסחר	4,817	15,000	72,258,008	
מגורים (לפי 50 מ"ר/יח"ד)	9,350	20,000	187,000,000	
קרקע למסחר, תעסוקה, מגורים			500,642,805	
הפחתת היטל השבחה		50%	250,321,402	
הפחתת דמי היתר		31%	155,199,269	
הפחתות שייתכן שידרשו לרשויות השונות			405,520,672	
יתרה לקרקע בערך שוטף			95,122,133	
ערך נוכחי	4	5%	78,257,214	
			ללא מע"מ ₪	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			523,033,867	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			73,253,064	
שווי הזכויות בחלופה זו			**596,286,930**	

חלופה ב'- שווי קרקע כנגזרת משווי הפרויקט:				
שלב א'- זכויות קיימות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**	**העמסה**
משרדים	64,236	15,000	963,535,500	
מסחר	5,316	32,500	172,784,625	
סה"כ על קרקעי	69,552		1,136,320,125	
אחסנה במרתף (על בסיס הגרמושקה	1,705	9,750	16,623,750	
חניות	1,315	120,000	157,798,489	
תת קרקעי (חניה/אחסנה)			174,422,239	
סה"כ שווי כבנוי			1,310,742,364	
עלויות הקמה (ישיר +עקיף)	שטח במ"ר	עלות למ"ר	ב- ₪ ללא מע"מ	
שטח ברוטו על קרקעי מעטפת	69,552	7,000	486,865,050	
שטח תת קרקעי	47,750	3,500	167,125,000	
סה"כ עלויות הקמה-מעטפת	117,302		653,990,050	
עודף הכנסות על הוצאות			656,752,314	
רווח יזמי (15% להשקעה)		15%	170,966,395	
יתרה לקרקע			485,785,918	
הפחתה להארכת הסכם הפיתוח**			5,500,000	(-)
יתרה לקרקע בערך שוטף			480,285,918	
ערך נוכחי בש"ח ללא מע"מ		95%	**456,271,622**	
פוטנציאל בנייה בשלב ב' (ראה לעיל)				
תרומת פוטנציאל החלופה זו בע.נ.נ.			78,257,214	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			534,528,837	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			73,253,064	
שווי הזכויות בחלופה זו			**607,781,900**	

<u>בדיקת רגישות- סטייה בשווי למ"ר מבונה תעסוקה</u>

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 5% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 622 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 577 מיליון ₪ + מע"מ

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 645 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 555 מיליון ₪ + מע"מ

13. <u>התייחסות והבהרות ביחס לשומות קודמות:</u>

בשומה שנערכה למועד קובע של דצמבר 2020 נקבע שווי של 547 מיליון ₪.

השווי כיום עלה בכ- 10% עקב עדכון ערכי קרקע ועלייה שנובעת מתוספת השקעות במתחם, כפי שדווחו ע"י החברה.

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 600 מיליון** ₪ **(שש מאות מיליון** ₪**) לא כולל 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



Variance Ascola
Economic and Financial Consulting

דור אלון

תחנת הכוח בקרית גת

הערכת שווי הפרויקט

ומדידת שווי הוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין

ליום ה-31 בדצמבר 2021

וריאנס אסכולה בע"מ

21 במרץ 2022

21 במרץ 2022

לכבוד

מר יאיר תמיר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל בספים

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

בהמשך לבקשתכם, ביצעה וריאנס אסבולה בע"מ (להלן "**וריאנס אסבולה**") הערכת שווי של פרויקט תחנת הכוח בקריית גת ומדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין בתחנת הכוח (להלן: "**פרויקט תחנת הכוח**" או "**תחנת הכוח**"), לצרכים חשבונאיים של החברה. תחנת הכוח מופעלת על ידי אלון מרכזי אנרגיה גת (שותפות מוגבלת), המוחזקת במלואה על ידי דור אלון (להלן: "**השותפות**"). דו"ח זה נועד אך ורק לצורכי המידע והשימוש של החברה, המבקרים הבלתי תלויים והיועצים המשפטיים של השותפות. וריאנס-אסבולה, מאשרת לחברה, לצרף עבודה זו ולהכלילה במסגרת דיווחיה המיידיים, דיווחיה התקופתיים וכן דוחות הצעת מדף שתפרסם לציבור מעת לעת, לרבות על דרך ההפניה. מלבד זאת, אין להשתמש בדו"ח זה, להפיצו או לצטטו בכל מסמך שהוא, ללא קבלת אישור בכתב ומראש מוריאנס אסבולה.

מטרת העבודה

מטרת העבודה שלהלן הינה לקבוע את השווי ההוגן של תחנת הכוח בקריית גת ולפצל את השווי ההוגן בין הרכוש הקבוע והמקרקעין של תחנת הכוח למועד ההערכה.

שווי הוגן

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

שיטות ההערכה

הערכת השווי ההוגן של תחנת הכוח הסתמכה על שיטת היוון תזרימי המזומנים. השימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים לצורך אמידת השווי ההוגן של החברה, מבוסס על הערכת יכולתו של העסק להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות העסק, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק בעל סיכון דומה.

מקורות המידע

במסמך ההערכה שלהלן התבססנו על נתונים שנתקבלו מהנהלת החברה. כמו כן התבססנו על נתונים ממקורות חיצוניים שאנו מאמינים כי הם מהימנים. במדידת השווי ובמסמך זה התבססנו על הצהרת הנהלת החברה כי כל המידע שהועבר אלינו נמסר לנו בשלמותו וכי לא הושמט ולא הוסתר מאיתנו מסמך מהותי ו/או רלוונטי כלשהו ו/או פרט מידע מהותי ו/או רלוונטי כלשהו. כמו כן, התבססנו על כך שכל הנתונים שהועברו אלינו הינם סופיים וכי לא נעשו בהם שינויים לאחר שנמסרו לנו. כמו כן אנו מניחים כי המידע והנתונים שהועברו אלינו הינם נכונים, שלמים ומדויקים וכי אנו לא נדרשים לבצע כל אימות או סקירה של המידע באמור.

מקורות המידע העיקריים ששימשו אותנו בביצוע מדידת השווי מפורטים להלן:

- המודל הפיננסי המעודכן של תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2021;
- הסכם "דוראל - אלון גת";
- ידע וניסיון נצבר בחברת וריאנס אסבולה;
- מקורות מידע פומביים;

עיגול ספרות

עקב עיגול ספרות, תיתכן סטייה קלה בעת סכימה/הכפלה של המספרים המוצגים במסמך.

מסקנות

הערכת שווי תחנת הכוח

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן סיכום שיווי הפעילות של תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2021 (מיליוני ש"ח):

	31/12/2021	31/12/2020	שינוי
שווי תקופת ההסכם עם דוראד	38.7	109.2	(70.5)
שווי לאחר תקופת ההסכם	565.9	457.6	108.3
שווי ערך הגרט	109.2	99.7	9.6
סה"כ שווי תחנת הכוח	**713.8**	**666.5**	**47.3**

שווי פעילות תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2021 נאמד בכ- 713.8 מיליון ₪.

מדידת שווי הרכוש הקבוע והמקרקעין

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן סיכום השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים של דור אלון שזוהו והוערכו ליום ה- 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח), בהתבסס על שיטת החילוץ:

הנכס	שווי הוגן לפי שיטת החילוץ	אחוז מתוך שווי כולל	שיטת הערכה
רכוש קבוע	464.1	65.0%	עלות בספרים (לפני פחת)
הקצאת רווח יזמי לרכוש הקבוע	104.3	14.6%	מרכיב רווח יזמי מוקצה לרכוש הקבוע
סה"כ שווי רכוש קבוע	**568.4**	**79.6%**	
מקרקעין	145.3	20.4%	ערך שיירי (P.N.)
סה"כ	**713.8**	**100%**	

ניסיון מקצועי של וריאנס ושל מעריך השווי

לוריאנס אסכולה ניסיון רב בעבודות כלכליות בכלל ולצרכים חשבונאיים בפרט. וריאנס אסכולה ביצעה מספר רב של הערכות שווי חברות, הערכת שווי אחזקות והערכת שווי אופציות ומכשירים פיננסיים על פי תקינה חשבונאית (בינלאומית ואמריקאית). את מדידת השווי הכלולה בעבודה זו הוביל רו"ח רם לוי אשר הינו בעל ניסיון רב בניהול ובביצוע הערכות שווי בכלל והערכות שווי לצרכים חשבונאים בפרט. ניסיונו כולל בין השאר הערכות שווי לחברות ציבוריות, בהיקפים דומים ואף גבוהים משווי הנכסים המוערכים במסגרת הערכת שווי זו. רם הינו בעל השכלה מתאימה וניסיון רלוונטי עשיר (ראה פרופיל החברה וניסיון מעריך השווי בנספח ב').

התקשרות ואי תלות

א. עבודה זו בוצעה לבקשת מר יאיר תמיר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים בחברת דור אלון, על פי ההגדרות והתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות בין דור אלון לבין וריאנס אסבולה מחודש ינואר 2022. אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בדור אלון, לרבות במפורט בעמדת רשות ניירות ערך מס' 30-105 מיום 22 ביולי 2015, ואיננו בעלי עניין בדור אלון או צפויים להפוך לבעלי עניין בעתיד.

ב. דור אלון התחייבה כלפי וריאנס אסבולה כי במקרה בו ניתבע בהליך משפטי או בהליך אחר, לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע העבודה, לשאת בכל ההוצאות הסבירות שנוציא או שנידרש לשלם עבור ייעוץ וייצוג משפטי, חוות דעת מומחים, התגוננות מפני הליכים משפטיים, משא ומתן וכיו"ב בקשר לכל תביעה, דרישה או הליכים אחרים בשל חוות דעת זו. תקרת אחריותה של וריאנס אסבולה, בגין נזקים מכל סוג ומין מוגבלת לסכום 3 פעמים שכר הטרחה ששולם בפועל בגין השירות הספציפי במסגרתו אירע הנזק, ולא ישולם על ידה כל פיצוי שהוא מעבר לכך.

ג. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

ד. המידע המופיע בעבודה זו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שידרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד לקבוע את שווי השותפות ו/או נכסיה למשקיע ספציפי. למשקיעים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים ושיטות בדיקה על בסיס הנחות אחרות, ובהתאם, המחיר אותו יהיו מוכנים לשלם עבור השותפות ו/או נכסיה השונים שונה

ה. עוד חשוב לציין כי מסקנותינו במדידת שווי זו מסתמכות במידה רבה על מידע צופה פני עתיד המבוסס בעיקרו על אינפורמציה הקיימת בחברה ו/או בשותפות במועד כתיבת עבודה זו וכולל הערכות, הנחות או כוונות נכון למועד כתיבת עבודה זו העשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי בלבד. לפיכך, התוצאות בפועל, כולן או חלקן, עשויות להיות שונות באופן מהותי, לחיוב או לשלילה, מן התוצאות המוערכות, הנגזרות או המשתמעות ממידע שקיבלנו מהנהלת דור אלון.

ו. עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות (Due Diligence) ואינה מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלול בעבודת בדיקת נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של דור אלון.

ז. תוצאות מדידת השווי הנן רלוונטיות למועד השערוך בלבד ולמטרה עבורה היא בוצעה. כאמור, אין לעשות במדידת השווי שימוש כלשהו למעט למטרה זו.

ח. מסמך זה אינו מהווה בשום אופן הזמנה או הצעה להשקיע לקנות או למכור או להחזיק ניירות ערך או מכשירים פיננסיים הקשורים בתאגיד בו עוסק מסמך זה.

ט. עבודה זו מוגבלת לביצוע מדידת השווי של הר"ק והמקרקעין, והיא בוצעה בכפוף לתנאים והגבלות נוספים המתוארים בנספח א'.

י. כל הזכויות שמורות לוריאנס אסבולה בע"מ.

אנו מתכבדים לספק בזאת לדור אלון הערכת שווי זו ובכל שאלה ועניין הקשורים לעבודה, אנא פנו לוריאנס אסבולה בע"מ בטלפון 5025155 - 03.

בכבוד רב,

Variance Ascola Ltd.

וריאנס אסבולה בע"מ

מילון מונחים

הפניה	הגדרה
דור אלון / החברה	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
השותפות	אלון מרכזי אנרגיה גת (שותפות מוגבלת)
סוגת	סוגת בתי זיקוק לסוכר בע"מ
דוראד	דוראד אנרגיה בע"מ
חח"י	חברת חשמל לישראל
נגה	ניהול מערכת החשמל בע"מ
תחנת הכוח	תחנת הכוח הממוקמת בקריית גת
וריאנס אסבולה	וריאנס אסבולה בע"מ
מועד ההערכה	31 בדצמבר 2021
IFRS 13	תקן חשבונאות בינלאומי למדידת שווי הוגן
EBITDA	רווח לפני מימון, מס, פחת והפחתות
WACC	מחיר ההון המשוקלל

תוכן העניינים

1. תיאור תחנת הכוח	7
2 . תיאור הסביבה העסקית	9
3 . מתודולוגיה	11
4 . הערכת השווי של תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2021	14
5 . מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין	17
נספח א' - תנאים והגבלות	19
נספח ב' – תזרים תחנת הכוח לפי המודל הפיננסי	20
נספח ג' - פרטי מעריך השווי	21

1. תיאור תחנת הכוח

1.1 דור אלון

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**דור אלון** " או "**החברה**"), עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול תחנות דלק וחנויות נוחות, ובשיווק מוצרי דלק וגז טבעי . נכון להיום, מחזיקה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה במלוא הזכויות בשותפות ובתחנת הכוח קריית גת ("**תחנת הכוח**").

1.2 תיאור השותפות

השותפות הוקמה בשנת 2012 על ידי דור אלון באמצעות תאגידים בשליטתה (55%), וסיגמא מסד מרכזי אנרגיה בע"מ (45%) (להלן: "סיגמא"). ביום ה-3 ביולי 2019 השלימה דור אלון, באמצעות תאגידים בשליטתה, את רכישת מלוא חלקה של סיגמא בשותפות. ביום 8 בפברואר 2012 התקשרה השותפות, בהסכם עם סוגת בתי זיקוק לסוכר בע"מ (להלן: "סוגת") לפיו תסב השותפות את מערכות המפעל לעבודה בגז טבעי, תחבר למערכת הולכת הגז הטבעי, ותקים ותפעיל תחנת כוח בשטח מפעל סוגת בקרית גת וכן בסמוך לו, כיחידת יצור בקוגנרציה לייצור חשמל וקיטור באמצעות גז טבעי בהספק כולל של כ-73 מגוואט, כאשר צרכן העוגן אמור להיות בית הזיקוק לסוכר במפעל סוגת. המקרקעין עליו נבנתה תחנת הכוח הינה בבעלות השותפות.

1.3 תיאור ההסכמים

א. ביום 13 במרץ, 2017, התקשרה השותפות בהסכם מימון (לאחר שקיבלה ביום ה-9 במרץ, 2017 אישור תעריף מרשות החשמל) להעמדת אשראי למימון הקמתה של תחנת הכוח.

ב. השותפות חתמה על הסכם לביצוע ההקמה של תחנת כוח ("**הסכם ההקמה**"). הסכם ההקמה הינו הסכם EPC בשיטת "עד מפתח" (Turn key) מול קבלן ההקמה (חברת סימנס) במסגרתו התחייבה סימנס לבצע את התכנון של תחנת הכוח, רכש הציוד, והקמת תחנת הכוח תוך ביצוע ההרצה עד לעמידה בהצלחה במבחני הקבלה ובלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, והכול בתמורה לסכום קבוע ומוסכם מראש. במסגרת הסכם ההקמה התחייבה סימנס להעמיד ערבות ביצוע לטובת השותפות, וכן נקבעו פיצויים מוסכמים לאיחורים ולאי עמידה בביצועים להם התחייבה סימנס. במהלך הרבעון ה-4 של 2019 הושלמו עבודות ההקמה של תחנת הכוח לרבות השלמה ואישור של בדיקות הקבלה של חח"י. ביום 11 בנובמבר 2019, חתמה השותפות וקבלן ההקמה על הסדר מסכם לפיו לצדדים לא תהינה טענות אחד כלפי השני בנושא אי עמידה בלוחות הזמנים, ובנוסף חתמה השותפות על תעודת מסירה לפיה הקבלן השלים את עבודותיו ומסר את תחנת הכוח לקבלן התפעול (ראה להלן) כנדרש, במסגרת זו הצהיר קבלן ההקמה כי אין לו תביעות כלפי השותפות.

ג. השותפות חתמה על הסכם לתפעול ותחזוקה של תחנת הכוח (O&M) עם חברת סימנס ("**הסכם התפעול**") במסגרתו התחייבה סימנס להעניק לשותפות את מלוא שירותי התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח למשך פרק זמן של עד 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. במסגרת הסכם התפעול התחייבה סימנס כי תחנת הכוח תהיה זמינה לפעול בזמינות מינימלית וכן לביצועים מינימליים הקבועים בהסכם התפעול.

ד. ביום 29 ביוני, 2017, קיבלה השותפות הודעה מסוגת לפיה החל מיום 31 בדצמבר 2017 תופסק פעילות מפעל בית הזיקוק של סוגת לצמיתות, ובהתאם סוגת חדלה החל מאותו תאריך לצרוך קיטור והודיעה כי לא תצרוך בהמשך חשמל ו-CO_2. כתוצאה מכך, וככל שהשותפות לא תתקשר עם לקוח עוגן אחר, תחנת הכוח לא תוגדר כיחידת ייצור בקוגנרציה בהתאם להגדרות תקנות משק החשמל, וצפויה לפעול במתכונת של יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי, בהתאם לאסדרה הרלוונטית ולתנאי הרישיון המותנה והאישור התעריפי שניתן לה.

ה. ביום 11 בנובמבר 2019, התקבלו מאת רשות החשמל, רישיונות ייצור ואספקה לתחנת הכוח. רישיון הייצור שהתקבל מרשות החשמל נקבע לכ-75 מגה-וואט, בהתאם לתוצאות מבחני הקבלה של חברת החשמל (נתון "ברוטו" מחושב לתנאי

ISO). יצוין כי בבדיקות הביצועים של קבלן ההקמה נמדד הספק של כ-73 מגה-וואט בהתאם לתוצאות נטו בפועל.

ו. ביום 12 בנובמבר 2019, החלה ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

1.4 הסכם עם דוראד

במהלך חודש מרץ 2019 חתמו השותפות וחברת דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "דוראד") על הסכם עקרונות, ובחודש נובמבר 2019 חתמו השותפות ודוראד על תוספת להסכם העקרונות (הסכם העקרונות והתוספת יקראו להלן יחד: "**הסכם דוראד**"). בהתאם להסכם דוראד, פועלת דוראד כמספק חשמל אשר רוכש את החשמל המיוצר בתחנת הכוח של השותפות, וזאת למשך תקופה של 5 שנים, כאשר לכל צד אפשרות לסיום מוקדם של ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים בהתראה מראש. החשמל מתחנת הכוח יירכש על ידי דוראד וזאת בתמורה לתשלומי זמינות ואנרגיה שישולמו לשותפות. בהתאם להסכם דוראד, השותפות בהיותה בעלת רישיון הייצור, תפעל כיצרן חשמל ותהיה אחראית להפעלת תחנת הכוח ולייצור החשמל בתחנה, ותישא בכל העלויות הנוגעות להפעלת תחנת הכוח, העמדת הזמינות וייצור החשמל. דוראד תפעל כמספק חשמל, ותהיה אחראית לכלל הפעילויות הקשורות באספקת ומכירת החשמל של תחנת הכוח מול לקוחות הקצה וחח"י, ותישא בכל העלויות הכרוכות באספקת החשמל לצרכנים, ובכלל זה בגין שירותי התשתית ושירותי ניהול המערכת. השותפות הודיעה ללקוחותיה כי התקשרה עם דוראד בהסכם כאמור, וכי המספק מטעמה הינו דוראד. הפעילות מול לקוחותיה יוחזרו לאחריות השותפות עם סיום הסכם דוראד. ההסכם כלל איסור על דוראד להתקשר עם הלקוחות שהוחתמו על ידי השותפות במשך 3 שנים לאחר סיום העסקה.

בחודש אוגוסט 2021 תוקן ההסכם עם דוראד לצורך אסדרת השתתפות בחריגה מתכנית צריכה של לקוחות. בין היתר, הוסכם על קיצור ההסכם כך שיסתיים ביום 31 בדצמבר 2022.

1.5 הסכם תעריפי עם רשות החשמל

לתחנת הכוח אישור תעריפי מרשות החשמל לפעילות במשך תקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה. במהלך תקופה זאת מעמידה תחנת הכוח לרשות ניהול מערכת החשמל בע"מ (להלן: "**נגה**") זמינות לייצור חשמל והפעלתה תהיה בהתאם להחלטת נגה ביום נתון. על פי האישור התעריפי של השותפות בגין העמדת הזמינות, זכאית השותפות לתעריף זמינות מגודרת בגין כל קוט"ש זמינות שהיא מעמידה לטובת נגה. סך תשלום הזמינות מוגבל בתקרה המוסדרת ברישיון. תשלום זה מוטל על נגה כנגזרת של זמינות ייצור החשמל בתחנת הכוח, ללא קשר לאנרגיה המיוצרת בפועל, בגינה יועבר תשלום נוסף.

2. תיאור הסביבה העסקית

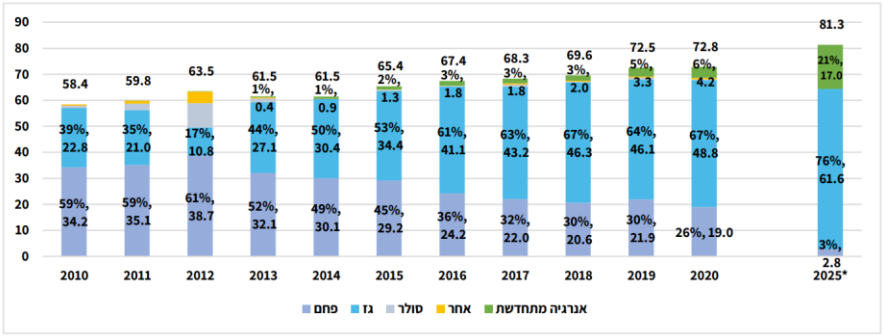
2.1 משק החשמל[1]

צריכת החשמל בישראל נחלקת למספר מגזרים: בייתי (כ-21.7 טרה ואט בשנת 2020), מסחרי (כ-16.2 טרה-ואט) ותעשייתי (כ-14.3 טרה-ואט). בתרשים מטה ניתן לראות את הביקוש המשקי לחשמל (במליארדי קוט"ש) במונחי ייצור בשנים 2000-2020.



2.2 יצור החשמל[2]

בשנים האחרונות חלה ירידה הדרגתית בהיקף השימוש בפחם ליצור חשמל ומעבר ליצור באמצעות גז טבעי, אשר החל בשנת 2013 עם הזרמת גז טבעי ממאגר תמר. כמו כן, החל משנת 2013 הלך וגדל היקף השימוש באנרגיה מתחדשת. עפ"י התחזיות, בשנת 2025 כ-76% מיצור החשמל יהיה באמצעות גז טבעי, כ-21% באנרגיה מתחדשת ורק כ-3% מפחם. הצפי הינו כי בשנת 2026 יפסק לחלוטין השימוש בפחם כמקור ליצור חשמל. בתרשים מטה ניתן לראות את תמהיל ייצור החשמל בשנים 2010-2020 וכן צפי לשנת 2025, כפי שהוצג בדוח סקירה של משק החשמל אשר הוגש לכנסת בפברואר 2022:



2.3 מדיניות הממשלה באשר למשק החשמל[3]

מדיניותה של הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בין היתר בהחלטותיה וכן בהוראות חוק משק החשמל, הינה לאפשר תחרות במשק החשמל. בחודש יולי 2020 קבע שר האנרגיה עקרונות מדיניות לעניין הגדלת יעדי ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות ל-30% עד לשנת 2030. בחודש אוקטובר 2020 התקבלה החלטת ממשלה בנושא קידום אנרגיה מתחדשת במשק החשמל ותיקון החלטות הממשלה, אשר אימצה את עקרונות המדיניות שקבע השר באמור. בנוסף, קבעה הממשלה יעד ביניים של 20% ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות עד לסוף שנת 2025. ביום 14 במרץ 2022 אישרה הממשלה, כחלק מהתמודדות המדינה עם משבר האקלים, עדכון לתכנית הלאומית למניעה וצמצום של זיהום האוויר בישראל.

מאז חקיקת חוק משק החשמל, מדיניותה של ממשלת ישראל הינה עידוד התחרות במשק החשמל תוך הגדלת כושר ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים. בהתאם לכך ממשלת ישראל ורשות החשמל נוקטות צעדים, וביניהם שינויי חקיקה, התקנת תקנות, קבלת החלטות והסדרים אחרים (לרבות מכרזים שפורסמו), שמטרתם לעודד כניסת יצרני חשמל פרטיים למשק החשמל ובכך לעודד תחרות במקטע הייצור. ההסדרים החקיקתיים והרגולטוריים החלים על יצרני החשמל הפרטיים נקבעו תוך הבחנה בין טכנולוגיות הייצור

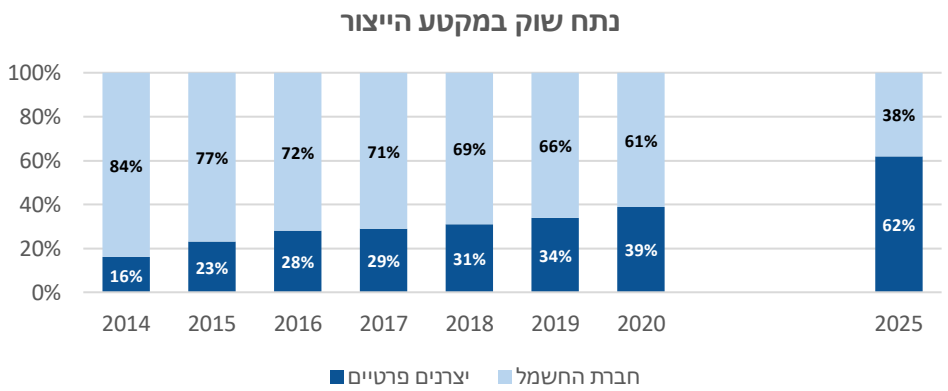
1 כנסת ישראל - סקירה בנושא משק החשמל, פברואר 2022
2 כנסת ישראל - סקירה בנושא משק החשמל, פברואר 2022
3 מקור: חברת החשמל לישראל בע"מ, דוח תקופתי לשנת 2021

השונות בהתאם לכך, נקבעו על ידי רשות החשמל הסדרים רלוונטיים אשר משתנים בהתאם לסוגי יצרני החשמל הפרטיים. להלן תיאור של סוגי יצרני החשמל הפרטיים העיקריים:

- יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי – יצרן המייצר חשמל באמצעות תחנות כוח אלקטרו מכניות המופעלות על ידי דלק פוסילי, כגון תוצרי זיקוק של נפט, גז טבעי או פחם. נכון לסוף שנת 2019, ההספק המצטבר של יצרנים פרטיים בטכנולוגיה זו עומד על כ- 3,060 מגה-וואט מתוך סה"כ מכסה כוללת של 3,470 מגה-וואט שהוקצתה לייצור בטכנולוגיה זו .
- מתקני קוגנרציה - יצרן המפעיל מתקנים המפיקים ממקור אנרגיה אחד, בו זמנית, אנרגיה חשמלית ואנרגיה תרמית שימושית. נכון לסוף שנת 2019, ההספק המצטבר של יצרנים בטכנולוגיה זו עומד על כ- 1,050 מגה-וואט כאשר ישנן מספר תחנות בשלבי הקמה .
- אגירה שאובה - יצרן המייצר חשמל על-ידי שימוש במשאבה חשמלית המחוברת לרשת החשמל לצורך שאיבת מים ממאגר מים תחתון למאגר מים עליון, והזרמת המים מהמאגר העליון למאגר התחתון, תוך ניצול הפרשי הגובה ביניהם על מנת להפעיל טורבינה לייצור חשמל. המתקנים יחוברו למערכת הולכה "מתח עליון". המכסה הכוללת שהוקצתה לייצור באמצעות טכנולוגיה זו עומדת על 800 מגה-וואט. נכון לסוף שנת 2019 טרם החלו לייצר באמצעות טכנולוגיה זו. כמו כן, "מעלה גלבוע" יצרן אגירה שאובה בהספק 300 מגה וואט, התחיל בדיקות קבלה עצמיות והפעלתו המסחרית צפויה בחודש אפריל 2020.
- אנרגיה מתחדשת - יצרן שמקור האנרגיה שלו הוא בין היתר: שמש, רוח, מים, פסולת, ביומסה, למעט דלק פוסילי. עיתוי יצור החשמל על-ידי יצרנים אלו תלוי בזמינות מקור האנרגיה עליו מתבססים. מכיוון שהזמינות היא חלקית, יצרנים אלו מוכרים את האנרגיה שלהם לנגה בלבד. ההספק המצטבר של יצרנים באנרגיות מתחדשות עומד על כ- 2,023 מגה-וואט.

במסגרת יישום שינוי מבני בחברת החשמל (להלן: "**חח"י**") זו מפחיתה את פעילותה במגזר הייצור ובטווח זמן של כחמש שנים ממועד החלטת הממשלה בנושא הרפורמה, חח"י צפויה למכור לצדדים שלישיים חמישה אתרי ייצור קיימים של החברה המופעלים בגז, לרבות התשתיות והקרקע של כל אתר. כחלק מיישום מתווה השינוי המבני, מכרה חח"י את אתרי הייצור אלון תבור ורמת חובב ונמצאת בשלבים מתקדמים למכירת חלקה המזרחי של אתר חגית. באשר לאתר רידינג, החליטה רשות החשמל במאי 2021 על דחיית מועד פקיעת רישיונות הייצור של חח"י עבור יחידות הייצור באתר.

להלן גרף המציג את נתחי השוק במקטע הייצור בפועל החל משנת 2014 וכן תחזית לשנת 2025 של חברת חשמל ויצרני החשמל הפרטיים[5]:



בשנת 2020 נתח יצור החשמל ע"י יצרנים פרטיים היה כ-39%, בהשוואה לכ-16% בלבד בשנת 2014. לפי החלטת הממשלה, נתח השוק של חח"י במקטע הייצור צפוי להיות כ-45% בשנת 2026 ולרדת בהדרגה לכ-33% מספר שנים לאחר מכן.

[5] כנסת ישראל - סקירה בנושא משק החשמל, פברואר 2022

2.4 גידול הצריכה במשק

לפי הערכות משרד האנרגיה ורשות החשמל, צריכת החשמל בארץ תגדל בשנים הבאות בקצב של 2-3% לשנה, בהתאם לגידול התל"ג הריאלי וגידול האוכלוסייה. בחורף האחרון, עפ"י נגה, נשברו שיאי כל הזמנים בצריכת החשמל בשל טמפרטורות נמוכות ביחס לשנים עברו וכן לאור התנהגות הצרכנים בתקופת הקורונה, אשר שהו שעות רבות יותר בבית לעומת שנים עברו. בהתבסס על הערכות משרד האנרגיה לגבי הגידול בצריכת החשמל, יהיה צורך בהקמת תחנות כוח שיוכלו לספק הצרכים העתידיים. בנוסף, בגלל השבתת התחנות הפחמיות יהיה צורך בהסבתן לתחנות מופעלות על גז או החלפתם בתחנות יעילות יותר. כפי שעולה מדוח הסקירה בנושא משק החשמל שהוצג בכנסת בפברואר 2022, חברת החשמל צופה גידול שנתי ממוצע של כ-3.0% בביקוש לחשמל ואילו בנק ישראל צופה גידול שנתי ממוצע של כ-2.7%. הגורמים המסבירים את הגידול בביקוש הם קצב הגידול בתוצר, הגידול בביקוש לתחבורה חשמלית, הפעלת הרכבת הקלה, חשמול רכבת ישראל, גידול בביקוש עקב מתקני התפלת מים והשפעת מדיניות ממשלתית למעבר לכלכלה דלת פחמן המעודדת מעבר לחשמול כחלופה לדלקים פוסיליים.

2.5 סיכונים בתחום יצור האנרגיה

ראשית, יש לציין את סיכוני הרגולציה, אשר מסדירה את יצור האנרגיה במשק. קשור לכך גם יישום שינוי מבני בחח"י אשר אמור להתפרש על פני 5 שנים. רפורמה זו היא בעלת השפעה על הפרטת מרבית יצור החשמל בארץ וכמובן גם על קביעת תעריפי החשמל, כאשר התעריף הבסיסי נקבע על ידי רשות החשמל. סיכון נוסף הוא חוסר הוודאות בנוגע לרכיב הייצור, הפחתות ברכיב זה ישפיעו לרעה על התעריף שישולם לחברה. עלות רכיב הייצור תלויה בהחלטת רשות החשמל.

3. מתודולוגיה

להלן תיאור השיטות המקובלות להערכת שווי חברות ונכסים:

- שיטת היוון תזרים מזומנים;
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות;
- שיטת השווי הנכסי;

3.1 שיטת היוון זרמי המזומנים

שיטת היוון זרמי המזומנים (Discounted Cash Flow method) מבוססת על הערכת יכולתו של העסק להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות העסק, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק בעל סיכון דומה.

שיטת היוון זרמי המזומנים הנה השיטה המקובלת ובעלת הבסיס התיאורטי המוצק ביותר להערכת שווי חברות ונכסים. לצורך שימוש בשיטה זו יש לבנות מודל פיננסי, אשר יחזה את המכירות, עלות המכירות, הוצאות ההנהלה והמכירה, המסים וההשקעות, וזאת לצורך גזירת תזרים המזומנים החזוי. יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לעסק הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בעסק נשוא ההערכה. מאפיין זה מביא לרמת דיוק גבוהה יחסית. חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את ההכנסות, ההוצאות וההשקעות העתידיות הרלבנטיות, ולקבוע את מחיר ההון המתאים.

<u>שלבי ההערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הם:</u>

- ניתוח השווקים הרלבנטיים לפעילות השותפות;
- חיזוי המכירות;
- ניתוח מבנה ההוצאות, וחיזוי ההוצאות הנדרשות להשגת ההכנסות שנחזו;
- חיזוי ההשקעות הנדרשות בתקופת התחזית;
- בניית דוחות כספיים חזויים, לרבות: דוחות רווח והפסד ותזרימי מזומנים;

- חישוב השווי הכלכלי של הפעילות באמצעות היוון תזרים המזומנים התפעולי ותזרים ההשקעות, כולל שווי העסק בתום תקופת התחזית, תוך שימוש במחיר הון משוקלל המותאם לסיכון העסקי הכרוך בפעילותה;
- גזירת שווי ההון העצמי של השותפות, באמצעות הוספת שווי הנכסים שאינם תפעוליים לשווי הכלכלי של הפעילות והפחתת שווי ההתחייבויות הפיננסיות ושווי כתבי האופציה שבידי העובדים.

3.2 שיטת ההשוואה לעסקות דומות

שיטת ההשוואה לעסקות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של העסק נשוא ההערכה, או של עסקים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה.

כדי להשוות לעסקות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלולות להיות שנויות במחלוקת. כמו כן, התבססות על עסקות שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק.

החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך כלל, למצוא עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק המוערך.

3.3 שיטת השווי הנכסי

שיטה זו מתבססת על שווי נכסי העסק בניכוי התחייבויותיו, כפי שהם משתקפים במאזנו. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

3.4 שיטת הערכה שנבחרה במסגרת הערכת שווי התחנה

לצורך ביצוע הערכת שווי תחנת הכוח נקטנו בגישת היוון תזרים המזומנים וזאת לאור יכולת הנהלת החברה לבסס את תחזית תזרימי המזומנים הנובעים מתחנת הכוח. לשיטה זו עדיפות על פני השיטות האחרות שאינן מתחשבות בצורה כלכלית לנושאי הסיכון הכרוכים בהשקעה בתחנת כוח.

אנו נחלק את תקופת ההפעלה לשלוש תקופות: 1. תקופת הפעילות תחת הסכם דוראד עד לסוף שנת 2022, המאופיינת במידה רבה יותר של ודאות לגבי תזרימי המזומנים, 2. תקופה של 17 שנים נוספות לפי רישיון הייצור בהן החברה מתכוונת להתקשר עם מספק חשמל חלופי לדוראד, אשר ישא במלוא סיכוני הביקוש לחשמל. 3. תקופה נוספת של 20 שנה, בהתאם לאורך חיי טורבינות החשמל לפי היצרן. תקופה זו הינה תחת אי-ודאות ברמה גבוהה יותר הן בשל אי ודאות רגולטורית והן ביחס לתנאי השוק והתפעול בטווח זמן כה ארוך.

לכל תקופה נשתמש בגורמי היוון שונים אשר, המשקפים את אי הוודאות של זרמי התקבולים הצפויים ואת פרמיית הזמן. הערכתינו את מחירי ההון מתבססת, בין היתר, על מודל ה- WACC בהתבסס על נתוני שתי חברות דומות הנסחרות בארץ וחברות נסחרות דומות בחו"ל מאחר שבארץ מרבית תחנות הכוח הן פרטיות.

הנחנו כי מועד התקבולים של תזרים הפרויקט החצי שנתי מתקבל באמצע התקופה של כל חציון קלנדרי.

נציין, כי מאחר והמודל הפיננסי מיוחס לפעילות השותפות, תזרימי המזומנים במודל אינם כוללים תשלומי/תקבולי מיסים (המס מחושב ברמת חברת האם). לפיכך, הערכת השווי מתייחסת לשווי הפעילות של הפרויקט לפני מס. לפיכך, השווי המוצג הינו ברוטו לפני מס.

3.5 מתודולוגיה למדידת שווי הרכוש הקבוע והמקרקעין

בשל העובדה שהרישיון להפעלת תחנת הכוח הינו רישיון ספציפי לקרקע הספציפית ולתחנת הכוח הספציפית עליה הוקמה התחנה יש לסווגו כרכיב בלתי נפרד מהרכוש הקבוע ומהקרקע. בהקשר לכך, מאחר ותזרים המזומנים הנובע מהשימוש בקרקע ובר"ק אינו ניתן להפרדה קרי, לא ניתן לפצלו על מנת לייחס תזרים ישיר למקרקעין ולרכוש הקבוע (תכנון, ציוד, עלויות הקמה ובדומה) של תחנת הכוח, מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין בוצעה בשיטת החילוץ לאחר חלוקת הפרמיה היזמית בין הקרקע לר"ק באופן יחסי לעלותם.

כמו כן, בשל העובדה שלא התבצעו בשנה האחרונה עסקאות דומות בעסקים הדומים לעסק נשוא הערכה מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות, נתונים פיננסיים ובדומה, ובשל התרחקות ממועד העסקה האחרונה[6] שהתבצעה אשר שימשה (בין היתר) לקביעת השווי במועד הערכה הקודם, לא עשינו שימוש בגישת ההשוואה לצורך קביעת שווי התחנה.

שיטת החילוץ אומדת את שווי המקרקעין מהסוף להתחלה: השווי של הנכס הגמור לאחר בנייתו, בניכוי עלויות הקמה, לרבות התחייבויות בגין תכנון, ובניכוי רווח יזמי המגשר על סיכונים הקשורים לפיתוח המקרקעין ומכירת הנכס.

בשיטה זו, חישבנו את ערך המקרקעין על פי השלבים הבאים:

- חישבנו את הסכם דוראד כנכס נפרד.
- חישבנו את מרכיב הרווח היזמי הנכלל בשווי התחנה.
- שווי ר"ק נלקח בהתאם לערכו בספרים המשקף על פי הנהלת החברה את ערכו הכלכלי.
- שווי המקרקעין חושב כפער שבין שווי התחנה לעלות הרכוש הקבוע בספרים, שווי הסכם דוראד והרווח היזמי.
- לבסוף, מרכיב הרווח היזמי הוקצה למקרקעין ולרכוש הקבוע כפרו ראטה בהתאם ליתרת עלותם בספרים.

[6] עסקת "OPC-צומת" מינואר 2019, לפירוט ראה סעיף 5.4 בהערכת שווי תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2020

4. הערכת השווי של תחנת הכוח ליום 31 בדצמבר 2021

4.1 כללי

כפי שצוין לעיל מחושב שווי תחנת הכוח במתודולוגיית DCF על ידי היוון תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט.

על מנת להעריך את שווי תחנת הכוח הסתמכנו על המודל הפיננסי הנומינאלי המעודכן המשמש את השותפות, אשר הוכן בסיוע יועצים חיצוניים, המבוסס על תרחיש הבעלים וכולל הנחות מעודכנות של המודל נכון למועד הערכה. מודל זה כולל הנחת עבודה לפיה גם לאחר תקופת דוראד תמשיך התחנה לעבוד עם מספק. המספק הינו גוף אשר מתחייב לרכוש מהשותפות את כלל כמות החשמל המיוצרת בתחנה לתקופה מוגדרת מראש, כך שלמעשה הוא נושא בכלל סיכוני הביקוש.

בהשוואה למודל הפיננסי אשר שימש להערכת השווי במועד המדידה הקודם, חלו מספר שינויים אשר בעיקרם נובעים משינויים בשוק החשמל, גורמים מאקרו-כלכליים, ושינויים הקשורים בפעילות החברה. שינויים אלו כוללים גידול ברכיב הייצור הנקבע ע"י רשות החשמל, שינוי במחירי הגז וחוזי אספקת הגז של החברה, שינויים בשער הדולר ובתחזיות האינפלציה, עליה באחוז זמינות התחנה בשנות הפעילות הראשונות וכן קיצור תקופת ההסכם עם דוראד, כמפורט בסעיף 1.4.

כפי שנמסר לנו, ההנחות הבסיסיות של המודל נבחנו על ידי הגורמים המממנים, כמקובל, ועל ידי השותפות והחברה ואושרו על ידם.

4.2 הכנסות

לצורך הערכת רכיב הייצור נלקחו בחשבון תחזיות האינפלציה של בנק ישראל. בשנת 2022 האינפלציה החזויה הינה 2.7% והחל משנה זו תחזית האינפלציה נאמדת בכ-2.5% שנתיכמו כן, הונח שיעור הצמדה של כ- 65% בין שער הדולר לבין רכיב הייצור. המודל הפיננסי מניח אי-זמינות בשיעור של כ-1% בממוצע שנתי לאורך חיי הפרויקט.
ההכנסות של תחנת הכוח בשנות התחזית כוללות את המרכיבים הבאים:

<u>הכנסות מזמינות מגודרת -</u> עפ"י ההסכם המסחרי עם דוראד ישנו תשלום המתקבל מדוראד עבור העמדת הספק זמין. כמו כן, השותפות יכולה להעמיד זמינות לנגה בגינה תהיה זכאית לתשלום עד לתקרה שנתית שנקבעה באישור התעריפי.

<u>הכנסות מאנרגיה –</u> הכנסות ממכירת אנרגיה לדוראד/מספק צמודות לרכיב הייצור המשוקלל הנקבע ע"י רשות החשמל. המודל הפיננסי מניח אי זמינות של 1% במשוקלל. ההכנסות של תחנת הכוח מאנרגיה צפויות להסתכם בכ-1,520 מיליון ₪ לאורך חיי הפרויקט.

<u>הכנסות מתחזוקה כבדה –</u> החברה זכאית לתשלום קבוע מדוראד/המספק על כל קוט"ש מיוצר לטובת עבודות התחזוקה הכבדה של התחנה לאורך שנות פעילותה. סך ההכנסות מתחזוקה כבדה נאמדות בכ-127 מיליון ₪.

4.3 הוצאות

הוצאות התפעול של תחנת הכוח כוללות את עלויות הגז הטבעי, הוצאות קבועות ומשתנות לקבלן התפעול, והוצאות הנהלה וכלליות ואחרות אשר משולמות על ידי השותפות (להלן: "**עלויות חברת הפרויקט**").

להלן פירוט סעיפי הוצאות התפעול והנחות היסוד אשר שימשו את המודל הפיננסי:

<u>עלויות גז –</u> עלויות אלו כוללות בעיקרן הוצאה משתנה ע"פ צריכת הגז בהפעלת תחנת הכוח והוצאות בגין החיבור לצינור ההולכה, הוצאות משתנות בגין הובלת הגז ומס בלו. סך עלויות הגז בשנת 2022 מסתכמות בכ- 62 מיליוני ש"ח. סך עלויות הגז המצטברות בתקופת התחזית נאמדות בכ-1,367 מיליון ש"ח.

<u>עלויות תפעול ואחזקה קבועות –</u> עלויות אלו כוללות תשלומים לקבלן ההפעלה בגין תפעול התחנה, ובגין אחזקתה לאורך חיי הפרויקט. סך עלויות התפעול והאחזקה הקבועות מסתכמות בכ-193 מיליון ₪ לאורך הפרויקט.

<u>עלויות מטה וניהול (SPV) –</u> עלויות אלו כוללות: מיסים עירוניים (כגון: ארנונה), מים, ביטוחים, אבטחה, תחזוקה שוטפת ובדומה וכן עלויות ישירות של מטה התחנה. סך עלויות אלו מסתכמות בכ-205 מיליון ₪ לאורך הפרויקט.

<u>עלויות תחזוקה כבדה</u>- התשלומים המתקבלים מדוראד/מספק על כל קוט"ש מיוצר כאמור לעיל, מיועדים לטובת הוצאות בגין עבודות תחזוקה כבדה של התחנה לאורך שנות פעילותה. סך הוצאות התחזוקה הכבדה מסתכמות בכ- 14.4 מיליוני ש"ח בשנת 2022 וצפויות להסתכם בכ- 135.6 מיליוני ש"ח בתקופת התחזית.

4.4 מחיר ההון

הפרויקט למעשה מתחלק לשתי תקופות, כאשר התקופה הראשונה (שנת 2022) הינה תחת הסכם דוראד, והשניה (2023 ואילך) הינה תחת הסכם עם מספק אחר אשר יכנס בנעליו של דוראד, זאת עפ"י הנחת ההנהלה לדרך התפעול המיטבית מנקודת ראות הנהלת החברה.

בשנת הפעילות הראשונה (2022) מלוא החשמל המיוצר צפוי להימכר לדוראד בהתאם להסכם חתום בין הצדדים, כך שזו נושאת בכלל סיכוני הביקוש, הדבר מקטין את רמת הסיכון בפרויקט. לעומת זאת בשנים לאחר מכן תוכנית העבודה של החברה לחתום על הסכם חדש עם גורם מספק אחר (במידה וההסכם עם דוראד לא יחודש לתקופה נוספת). בהתאם לאמור תזרימי המזומנים הנכללים בתחזית המעודכנת שהועברה על ידי הנהלת החברה משנת 2023 ואילך לוקחים בחשבון מרווחים נמוכים יותר מהמרווחים הצפויים אגב מכירה ללקוחות קצה. לאור העובדה כי השותפות טרם חתמה על הסכם עם מספק חדש, ישנו מרכיב אי-וודאות החל משנת 2023 ואילך בהשוואה להסכם הקיים עם דוראד. בהתאם לכך, התבססנו על שיעורי היוון שונים בין תקופת ההסכם עם דוראד לתקופה שלאחר מכן.

לצורך אמידת מחיר ההון בתקופת ההסכם עם דוראד, יישמנו את מודל מחיר ההון המשוקלל (WACC) על מנת שישקף את הסיכון הגלום בתזרימי המזומנים של הפעילות.

מחיר ההון חושב בהתאם למודל CAPM על מנת שישקף את הסיכון הגלום בתזרימי המזומנים של החברה וזאת בהתאם לנוסחאות הנ"ל:

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + SSP$$

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-T) \times (\frac{D}{D+E})$$

לצורך כך, הסתמכנו על נתוני חברות ציבוריות בענף בו פועלת החברה ("חברות המדגם").

להלן הפרמטרים בהם השתמשנו לחישוב מחיר ההון בתקופת ההסכם עם דוראד:

- **R_f** – ריבית חסרת סיכון המבוססת על שיעור התשואה לפידיון של אג"ח מדינה "שחר" לתקופה של 15 שנים למועד ההערכה, אשר נאמדת בכ- 1.81% (מקור: נתוני "מרווח הוגן").
- **ERP** – פרמיית הסיכון למשקיעים מעבר לשיעור ריבית חסרת סיכון, 7.46% (מקור: Valuation Handbook 2021– Guide to Cost of Capital published by Duff & Phelps, LLC)
- **β**– סיכון החברה ביחס לשוק. ביטא הינה ביטא ממוצעת של חברות המדגם (ממונפת מחדש), 0.99.
- **K_d** – שיעור הריבית השולי הנדרש על החוב שאינו צמוד מדד - 4.22% בהתבסס על תשואה לפדיון התואם לדירוג החוב של החברה ובמח"מ של 15 שנים. (מקור: נתוני "מרווח הוגן").
- **K_e** – שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי נאמדת בכ-9.2%.
- **E/(D+E)** – חלק ההון העצמי במימון הפעילות נאמד בכ-43% בהתבסס על ממוצע חברות המדגם.

לפיכך, שיעור ההיוון (WACC) המתקבל ע"פ הנתונים הנ"ל נאמד בכ-6.4%.

תזרים המזומנים בתקופה שלאחר ההסכם עם דוראד מאופיין בשיעורי רווחיות נמוכים יותר בהשוואה לתחזיות שנה קודמת בשל הנחת עבודה שהתחנה תתקשר עם מספק חלופי, זאת ביחס לשיעורי רווחיות גבוהים יותר ממכירה ללקוחות קצה, כפי שהונח במועד הערכה הקודם. יחד עם זאת, בשל העובדה שהחברה טרם חתמה עם מספק חלופי לדוראד, הוספנו למחיר ההון העצמי (K_e) פרמיה ספציפית של 0.5% אשר משקפת את תוספת הסיכון הנובעת מחוסר הוודאות בתקופה שלאחר הסכם דוראד.

לפיכך, שיעור ההיוון (WACC) לתקופה שלאחר דוראד נאמד בכ-6.6%.

4.5 חישוב ערך השייר

מאחר וייצרן הטורבינות מעריך את אורך חיי הציוד ב-40 שנה, לקחנו בחשבון 20 שנה נוספות להפעלת תחנת הכוח. ערך השייר של הפרויקט חושב כ-שווי התזרים המהוון של הפרויקט משנת 2040 , מועד סיום האישור התעריפי, ואילך. חישוב ערך הגרט מתבסס על הפרמטרים הבאים: תזרים המזומנים נטו הצפוי כממוצע 4 השנים האחרונות של הפרויקט עד 2040, המוערך כ-72 מיליוני ש"ח בשנה, מוכפל בפקטור של 70%, המגלם את הסיכון ואי הוודאות ביכולת לייצר תזרים מזומנים בטווח הארוך, עלויות האחזקה שידרשו להפעלת התחנה ואת אי הוודאות הרגולטורית לגבי רישיון הייצור ותעריפי החשמל לאחר 2040. התזרים נטו המותאם הוון בשיעור של 8.4%. הפרוצדורה של התחשבות באחוז מסוים מתזרים המזומנים נטו היא מקובלת בהערכות שווי של התחנות ומשקפת סיכונים רגולטוריים ובמיוחד קביעת התעריף הרגולטורי לאותה תקופה. תוספת של פרמיית סיכון של כ- 1.8% לעומת התקופה הקודמת גם היא מקובלת ומשקפת גם את פרמיית הסיכון בגין התקופה הארוכה להיוון ואת אי הוודאות סביב הפרמטרים הכלכליים הקריטיים הקשורים לביקוש לאנרגיה ומחיר החשמל, כמו גם מחירי האנרגיה. בהתאם לחישוב זה הערך הנוכחי של הגרט נאמד בכ-109.2 מיליון ש"ח.

4.6 סיכום שווי פעילות התחנה

להלן טבלה המציגה את פירוט שווי התחנה בהתבסס על ההנחות המתוארות לעיל:

סעיף	מיליוני ש"ח
שווי תקופת ההסכם עם דוראד	38.7
שווי לאחר תקופת ההסכם	565.9
שווי ערך הגרט	109.2
סה"כ שווי התחנה	**713.8**

לפיכך, שווי תחנת הכוח מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021, בכ-713.8 מיליוני ש"ח. לפירוט חישוב שווי הפרויקט ראה נספח ב'.

4.7 ניתוחי רגישות

ביצענו בחינת רגישות לשווי פרויקט בתחנת הכוח בשיעורי היוון שונים. בשינוי שיעור ההיוון המשוקלל בתקופת ההסכם עם דוראד ובשיעור ההיוון לאחר סיום ההסכם. הטבלה שלהלן מסכמת את התוצאות:

במיליוני ש"ח	שיעור היוון משוקלל תקופת העסקה עם דוראד					
	5.4%	**5.9%**	**6.4%**	**6.9%**	**7.4%**
שיעור היוון לאחר סיום ההתקשרות עם דוראד					
5.1%	836.2	836.1	836.0	835.9	835.8
5.6%	792.0	791.9	791.8	791.7	791.6
6.1%	751.3	751.2	751.1	751.1	751.0
6.6%	714.0	713.9	**713.8**	713.7	713.6
7.1%	679.6	679.5	679.4	679.3	679.2
7.6%	647.8	647.7	647.6	647.5	647.4
8.1%	618.4	618.3	618.2	618.1	618.0

5. מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין

5.1 מתודולוגיה למדידת השווי ההוגן

בשל העובדה שהרישיון להפעלת תחנת הכוח הינו רישיון ספציפי לקרקע הספציפית ולתחנת הכוח הספציפית עליה הוקמה התחנה יש לסווגו כרכיב בלתי נפרד מהרכוש הקבוע ומהקרקע. בהקשר לכך, מאחר ותזרים המזומנים הנובע מהשימוש בקרקע ובר"ק אינו ניתן להפרדה קרי, לא ניתן לפצלו על מנת לייחס תזרים ישיר למקרקעין ולרכוש הקבוע (תכנון, ציוד, עלויות הקמה ובדומה) של תחנת הכוח, מדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין בוצעה בשיטת החילוץ לאחר חלוקת הפרמיה היזמית בין הקרקע לר"ק באופן יחסי לעלותם.

שיטת החילוץ אומדת את שווי המקרקעין מהסוף להתחלה: השווי של הנכס הגמור לאחר בנייתו, בניכוי עלויות הקמה, לרבות התחייבויות בגין תכנון, ובניכוי רווח יזמי המגשר על סיכונים הקשורים לפיתוח המקרקעין ומכירת הנכס.

בשיטה זו, חישבנו את ערך המקרקעין על פי השלבים הבאים:

- חישבנו את הסכם דוראד כנכס נפרד.
- חישבנו את מרכיב הרווח היזמי הנכלל בשווי התחנה.
- שווי ר"ק נלקח בהתאם לערכו בספרים (לפני פחת) המשקף על פי הנהלת החברה את ערכו הכלכלי.
- שווי המקרקעין חושב כפער שבין שווי התחנה לעלות הרכוש הקבוע בספרים, שווי הסכם דוראד והרווח היזמי.
- לבסוף, מרכיב הרווח היזמי הוקצה למקרקעין ולרכוש הקבוע כפרו ראטה בהתאם ליתרת עלותם בספרים.

5.2 תיאור הנכסים

משיחות עם הנהלת החברה ולאחר ניתוח הנתונים אשר הועברו אלינו ע"י ההנהלה, זיהינו את הנכסים המוחשים והבלתי מוחשים הבאים:

- רכוש קבוע.
- הסכם עם חברת דוראד.
- מקרקעין (כולל מרכיב הרישיון הגלום במקרקעין).

נציין, כי במסגרת בדיקתנו, נבחנו הסכמים נוספים הקיימים בחברה כגון: הסכמי גז ולקוחות. מאחר וההסכמים הנ"ל נסגרו בתנאי שוק עם צד ג' ואינם משקפים תנאים מטיבים לחברה, לא אמדנו את שווי ההסכמים הנ"ל כנכס עודף.

5.3 שיטת החילוץ

5.3.1 חישוב מרכיב הרווח היזמי

חישוב מרכיב הרווח היזמי חושב בשיעור של 15% משווי פעילות תחנת הכוח[8]. כאמור, סך שווי התחנה נאמד בכ- 713.8 מיליוני ש"ח כפי שנקבע בהערכת השווי. לפיכך, שווי מרכיב הרווח היזמי בתחנה נאמד **בכ-107.1** מיליוני ש"ח.

5.3.2 חילוץ מרכיב המקרקעין

להלן טבלה המציגה את חישוב שווי מרכיב המקרקעין, לפני הקצאת מרכיב הרווח היזמי (מיליוני ש"ח):

הנכס	שווי הוגן	ביאור
רכוש קבוע	464.1	1
הסכם דוראד	0.0	2
רכיב רווח יזמי	107.1	3
שווי מקרקעין לפני הקצאת מרכיב רווח יזמי (P.N)	142.6	4
סה"כ שווי התחנה	**713.8**	

[8] נציין, כי לאור התקדמות בתקופת התפעול של הפרויקט ולאור הירידה בסיכוני התפעול ובתשואות השוק, קבענו את שיעור הרווח היזמי על -15%.

1. רכוש קבוע – בהתאם לעלות הרכוש הקבוע בספרי החברה (בנטרול מרכיב המקרקעין), העלות מסתכמת בכ-464.1 מיליוני ש"ח.
2. הסכם דוראד – בשל התקצרות תקופת ההסכם והכוונה להמשיך במתכונת חוזית דומה עם מספק גם לאחר ההסכם שווי ההסכם אינו מהותי.
3. רכיב רווח יזמי – כאמור רכיב הרווח היזמי נאמד בכ-107.1 מיליוני ש"ח.
4. מקרקעין – שווי המקרקעין, לפני הקצאת מרכיב הרווח, חושב כ- P.N בין שווי התחנה בסך 713.8 מיליוני ש"ח למרכיבים שתוארו לעיל.

5.3.3 סיכום מדידת שווי המקרקעין והרכוש הקבוע

להלן סיכום מדידת השווי ההוגן של הנכסים המוחשים והבלתי מוחשים (מיליוני ש"ח):

הנכס	שווי הוגן לפי שיטת החילוץ	אחוז	שיטת הערכה
רכוש קבוע	464.1	65.0%	עלות בספרים (לפני פחת)
הקצאת רווח יזמי לרכוש הקבוע	104.3	14.6%	מרכיב רווח יזמי מוקצה לרכוש הקבוע
סה"כ שווי רכוש קבוע	**568.4**	**79.6%**	
הסכם דוראד	**0.0**	**0.0%**	
מקרקעין בתוספת הקצאת רווח יזמי	**145.3**	**20.4%**	ערך שיירי (P.N.)
סה"כ	**713.8**	**100%**	

5.4 השוואה להערכות שווי קודמות

להלן פרטים הנדרשים בהתאם לתקנה 8ב (ד) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, בנוגע להערכות שווי קודמות שנערכו על ידינו:

מועד הערכה	שווי הוגן	שיטת הערכה
31/12/2019	שווי מקרקעין –122 מיליון ₪ שווי רכוש קבוע – 572.7 מיליון ₪	שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ
31/12/2020	שווי מקרקעין – 120.6 מיליון ₪ שווי רכוש קבוע – 545.9 מיליון ₪	שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ

נספח א' - תנאים והגבלות

מסמך זה מיועד לצרכיהם של דירקטוריון והנהלת דור אלון, המבקרים הבלתי תלויים של דור אלון והיועצים המשפטיים של דור אלון. כמו כן, מוסכם בזאת כי דור אלון תהיה רשאית לצרף ייחוס שווי זה לדיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 או התקנות לפיו ולכל דיווח אחר המוגש על פי דיני ניירות ערך, לרבות דוח העסקה המפורסם לציבור. מלבד זאת, אין להשתמש בדו"ח זה, להפיצו, או לצטטו בכל מסמך שהוא, ללא קבלת אישור בכתב ומראש מוריאנס אסכולה.

במסמך ההערכה התבססנו על נתונים שנתקבלו מדור אלון הכוללים: תחזיות, יתרות מאזניות, ניירות עבודה תפעוליים וחומר רקע נוסף. לא בחנו את אמינות הנתונים שהתקבלו ולא ביצענו בדיקה כלשהיא כי מידע זה הינו שלם מדויק ומעודכן ואנו מניחים כי מידע זה משקף נאמנה את תוצאות פעילות החברה ומצבה הפיננסי.

מסמך זה מבוסס בין השאר על הנחות והערכות סובייקטיביות. שינויים בתשתית אשר שימשה בסיס להנחות אלו, עשויים להשפיע, כמובן, על תוצאות ההערכה. כל המידע ששימש את חברת וריאנס אסכולה בהערכת השווי כולל מסמכים ונתונים שנאספו בתהליך העבודה יישמר במאגר המידע של וריאנס אסכולה. התחזיות מתייחסות לאירועים עתידיים ומבוססות על הנחות שלא בהכרח תישארנה תקפות במהלך תקופת התחזית הרלבנטית. כתוצאה מכך לא ניתן להסתמך על נתוני התחזיות כאילו היו באותו היקף ותוקף של הדוחות הכספיים המבוקרים.

נציין כי אין לנו כל תלות בדור אלון ואיננו בעלי עניין בחברות או צפויים להפוך לבעלי עניין בעתיד. התשלום עבור שירותינו לא השפיע בכל צורה שהיא על תוצאות הבדיקה שלנו. תוצאות ההערכה שהתקבלו במסמך זה לא כוללות חוות דעת הוגנות.

נספח ב' – תזרים תחנת הכוח לפי המודל הפיננסי

תזרים מזומנים מפעילות - מיליוני ₪	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
סה"כ הכנסות	**134,969**	**138,279**	**138,941**	**140,235**	**148,186**	**152,664**	**156,321**	**159,327**	**163,656**	**167,270**
סה"כ עלויות תפעול על בסיס מזומנים	**80,654**	**82,669**	**85,379**	**87,331**	**89,655**	**91,520**	**92,212**	**93,899**	**96,267**	**69,673**
עלויות תחזוקה כבדה	**14,396**	**6,198**	**0**	**8,240**	**15,931**	**409**	**9,012**	**17,771**	**1,174**	652
תזרים צפוי מהפרויקט	**39,919**	**49,411**	**53,562**	**44,663**	**42,600**	**60,735**	**55,097**	**47,657**	**66,215**	**59,179**
ערך שייר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תזרים מהון	**38,668**	**44,790**	**45,644**	**35,594**	**31,742**	**42,721**	**36,448**	**29,671**	**38,460**	**32,318**

תזרים מזומנים מפעילות - מיליוני ₪	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
סה"כ הכנסות	**171,582**	**176,111**	**181,153**	**185,072**	**189,500**	**194,126**	**198,914**	**168,202**	**16,608**
סה"כ עלויות תפעול על בסיס מזומנים	**100,741**	**103,124**	**105,814**	**108,082**	**110,619**	**113,251**	**115,922**	**100,319**	**10,259**
עלויות תחזוקה כבדה	18,723	**474**	**0**	**11,287**	**21,486**	**0**	**285**	**543**	**0**
תזרים צפוי מהפרויקט	**52,119**	**72,513**	**75,339**	**65,703**	**57,395**	**80,875**	**82,707**	**67,340**	**6,349**
ערך שייר									457,157
תזרים מהון	**26,782**	**34,760**	**33,878**	**27,638**	**22,574**	**30,022**	**28,800**	**22,084**	**111,196**

נספח ג' - פרטי מעריך השווי

כללי

וריאנס הינה חברה מובילה, בלתי תלויה, המתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי, עסקי ומימוני לחברות ישראליות ובינלאומיות, פרטיות וציבוריות, בוגרות וחברות הזנק (up Start) ומשרדי ממשלה. המקצועיות הרבה של צוות החברה בתחומי הייעוץ הכלכלי מסייעת ללקוחותינו בתהליכי גיוס כספים, הנפקה לציבור ,השקעה, מיזוגים ורכישות וכן בדיווחים הכספיים שלהם.

לחברה ניסיון רב במתן שירותי ייעוץ והערכות שווי מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית .(US GAAP) כמו כן, עבודותינו מבוצעות וערוכות לפי דרישות ה-SEC, IASB (IFRS), AICPA, IRS.

פרטים נוספים אודות וריאנס ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.variance.co.il.

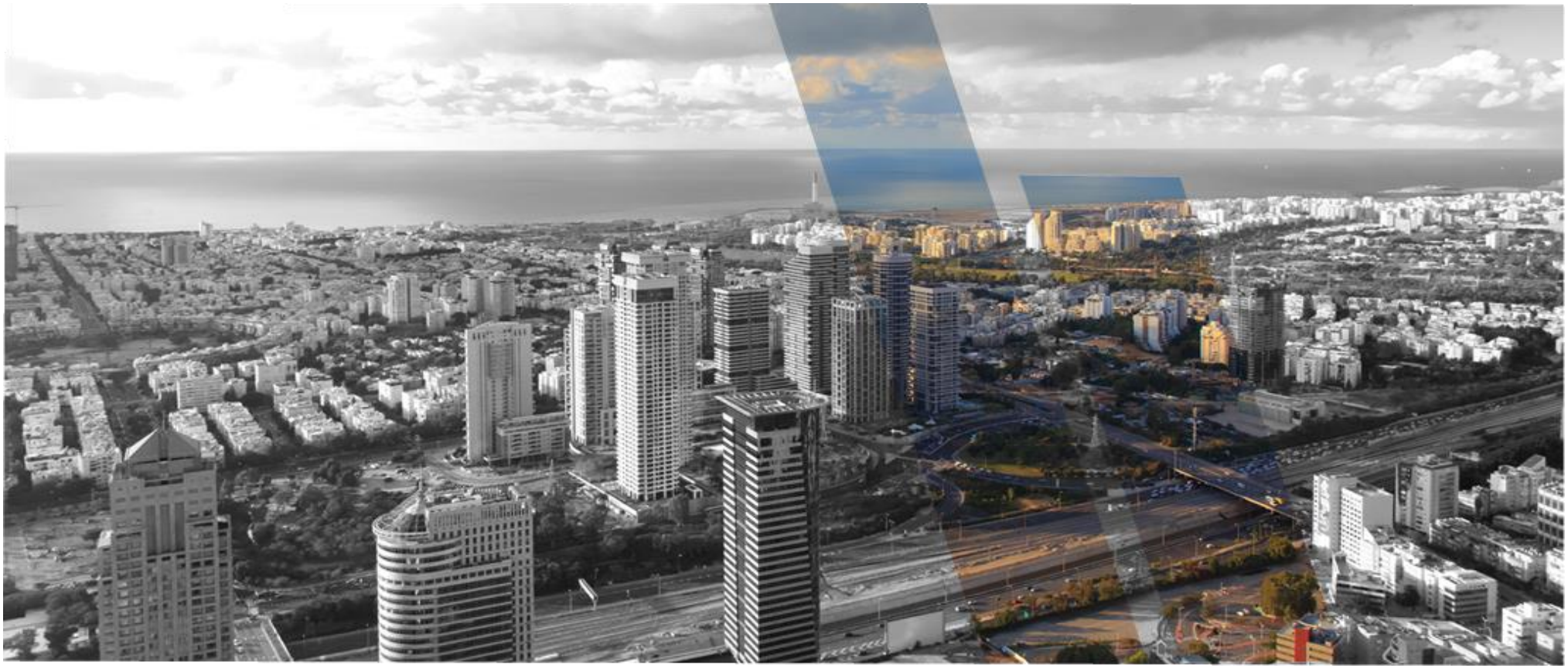
הצוות המוביל

רם לוי (רו"ח) – מייסד, שותף, מנכ"ל

לרם ניסיון עשיר בליווי וייעוץ לחברות ועסקים במשק הישראלי. ניסיונו של רם כולל ייעוץ עסקי לחברות מובילות במשק הישראלי ולחברות הזנק. ניסיונו של רם כולל הערכות שווי חברות, מיסוד תוכניות למטרת מיזוגים ושיתופי פעולה עסקיים, בחינת פרויקטי BOT חוות דעת לבתי משפט, בניית מודלים פיננסיים ובדיקות כדאיות והתכנות של פרויקטים. לפני עבודתו בוריאנס שימש כמנהל בכיר בקסלמן פיננסיים (PriceWaterhouseCoopers Corporate Finance). כמו כן, כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת ספקטרוניקס בע"מ וביועץ פיננסי בחברות ייעוץ פרטיות. לרם תואר ראשון בחשבונאות מהמכללה למנהל (מסלול אקדמי), כמו כן, תואר ראשון במדעי החיים ותואר שני במנהל עסקים (MBA), התמחות במימון מאוניברסיטת בר-אילן.

אמנון אלון - שותף, מנהל תחום הערכות שווי

לאמנון ניסיון בתחומים פיננסיים נרחבים הכולל בין היתר ייעוץ לחברות פרטיות וציבוריות בתחומים של הערכות שווי, בחינות כדאיות כלכליות, בחינת פרויקטים ובניית מודלים פיננסים בתחום ה-project finance ויעוץ במיזוגים ורכישות. לפני הצטרפותו לוריאנס, אמנון עבד בבנק דיסקונט במחלקה לליווי פרויקטים כאנליסט ומנהל פרויקטים בתחום ה-BOT במסגרת תפקיד זה עסק בפרויקטים רבים בתחום ה-project finance (BOT/PFI) ופרויקטי נדל"ן. לאמנון תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת מרילנד ותואר שני במימון מאוניברסיטת ג'ונס הופקינס (בהצטיינות).



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	1
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוח הסכמה מראש להכללה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף	3
הדוחות הכספיים המאוחדים:	
דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות כספיים מאוחדים רווח והפסד	6
דוחות כספיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-11
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-79

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך הרכוש הקבוע והחכירות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

תל אביב, 22 במרץ, 2022

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות הפעולות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג- 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 22 במרץ, 2022

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

לכבוד:

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

22 במרץ, 2022

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ מיום 7 בנובמבר 2019</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים לעשיית שימוש במסגרת הליכי ההכנה והאישור של מסמך ההצעה שבנדון בדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2022 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

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

	ביאור	31.12.2021	31.12.2020
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	5	82,561	116,127
פיקדונות לזמן קצר	21א'	65,930	64,386
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	21ב'	463,149	297,475
מסים לקבל		4,368	7,557
לקוחות	21ג'	1,010,250	575,041
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים	21ד'	57,156	53,488
בעלי עניין	24	130	92
מלאי	21ה'	178,352	144,292
		1,861,896	1,258,458
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	6	16,833	18,380
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	7	424,445	332,312
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	8	17,780	9,585
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	9	22,004	17,397
רכוש קבוע	12	733,663	711,987
השקעה בתחנת כוח	12	703,559	656,787
נכסי זכות שימוש	13	1,238,822	1,266,429
נדל"ן להשקעה	14	656,837	578,513
נכסים בלתי מוחשיים	15	191,436	189,472
מסים נדחים	20ב'	22,548	29,656
		4,027,927	3,810,518
סך הנכסים		5,889,823	5,068,976

22 במרץ, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים	ישראל יניב יו"ר דירקטוריון	עודד גולן מנכ"ל	יאיר תמיר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ביאור	31.12.2021	31.12.2020
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של			
הלוואות לזמן ארוך	17	889,355	565,516
חלויות שוטפות של איגרות חוב	16	225,490	155,377
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	13	116,763	117,324
פיקדונות מלקוחות	2יא'	26,711	26,140
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	22,500	7,426
ספקים ונותני שירותים	21ו'	565,844	361,721
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	21ז'	270,072	203,544
בעלי עניין	24	233	147
מסים לשלם		13,224	3,246
הפרשות	22	48,352	41,211
		2,178,544	1,481,652
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	17	205,585	409,279
הלוואה לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח	17	307,584	318,167
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	16	701,760	577,211
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	11	10,786	13,242
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	13	1,032,835	1,017,393
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	10,152	6,583
זכאים אחרים לזמן ארוך		8,874	11,491
מסים נדחים	20ב'	143,013	114,808
		2,420,589	2,468,174
סך ההתחייבויות		4,599,133	3,949,826
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:	19		
הון מניות רגילות		26,638	26,638
קרנות הון ופרמיה		665,003	608,894
עודפים		592,301	476,730
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה		(15,245)	(15,245)
זכויות שאינן מקנות שליטה		21,993	22,133
סך ההון		1,290,690	1,119,150
סך ההתחייבויות וההון		5,889,823	5,068,976

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות	21ח'	4,865,807	3,122,585	4,110,267
עלות ההכנסות	21ט'	3,783,270	2,222,714	3,194,656
רווח גולמי		1,082,537	899,871	915,611
הוצאות מכירה ושיווק	21י'	812,488	719,221	720,883
הוצאות הנהלה וכלליות	21יא'	54,578	52,495	50,066
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי				
מאזני, נטו	7, 21יד'	43,383	19,864	26,402
עליית ערך נדל"ן להשקעה	14	53,368	43,001	82,830
הכנסות אחרות	21יב'	745	1,019	4,145
הוצאות אחרות	21יב'	9,636	8,058	123
רווח מפעולות		303,331	183,981	257,916
הכנסות מימון	21יג'	97,107	38,645	56,175
הוצאות מימון	21יג'	140,384	145,768	127,487
הוצאות מימון, נטו		43,277	107,123	71,312
רווח לפני מיסים על הכנסה		260,054	76,858	186,604
מיסים על ההכנסה	20	51,585	11,977	38,587
רווח נקי		208,469	64,881	148,017
ייחוס הרווח הנקי:				
לבעלים של החברה		208,609	65,021	148,301
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(284)
סך הכל		208,469	64,881	148,017
רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח)	23	13.18	4.10	9.34

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
רווח נקי		208,469	64,881	148,017
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:				
הערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	12	53,387	(6,160)	183,638
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	11	3,374	2,335	(3,318)
רווח (הפסד) משערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	8	6,310	(7,162)	(7,201)
סך הכל		63,071	(10,987)	173,119
סך רווח כולל		271,540	53,894	321,136
ייחוס הרווח הכולל:				
לבעלים של החברה		271,680	54,034	321,420
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(284)
סך הכל		271,540	53,894	321,136

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	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
יתרה ליום 1 בינואר 2019	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
תנועה במהלך 2020:							
רווח לתקופה	-	-	-	65,021	65,021	(140)	64,881
רווח כולל אחר לתקופה	-	(13,322)	-	2,335	(10,987)	-	(10,987)
סה"כ רווח כולל	-	(13,322)	-	67,356	54,034	(140)	53,894
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(3,588)	-	3,588	-	-	-
רכישת מניות החברה על ידי החברה	-	-	(3,657)	-	(3,657)	-	(3,657)
דיבידנד ששולם	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	26,638	608,894	(15,245)	476,730	1,097,017	22,133	1,119,150
תנועה במהלך 2021:							
רווח לתקופה	-	-	-	208,609	208,609	(140)	208,469
רווח כולל אחר לתקופה	-	59,697	-	3,374	63,071	-	63,071
סה"כ רווח כולל	-	59,697	-	211,983	271,680	(140)	271,540
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(3,588)	-	3,588	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	26,638	665,003	(15,245)	592,301	1,268,697	21,993	1,290,690

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')	288,891	368,235	421,352
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(21,812)	(20,569)	(16,244)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	267,079	347,666	405,108
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת רכוש קבוע	(115,452)	(95,933)	(99,521)
רכישת נדל"ן להשקעה	(12,256)	(15,868)	(21,058)
השקעה בתחנת כוח	(15)	(6,641)	(99,059)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,141	1,152	1,459
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(10,617)	(9,011)	(18,468)
תשלום מראש בגין חכירה	-	(1,700)	(19,605)
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח ג' וביאור 26ב)	-	(33,770)	-
הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	8,750	5,354	5,261
השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני (ראה ביאור 26ג)	(73,500)	-	-
תשלום על חשבון רכישת חברה בת	(3,000)	(3,000)	(4,000)
פיקדון לזמן קצר, נטו	(1,544)	297	(22,122)
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(79,987)	(105,360)	2,030
מתן הלוואות	(5,373)	(6,796)	(2,808)
פירעון הלוואות שניתנו	5,995	8,924	2,519
ריבית שהתקבלה	14,886	8,108	10,211
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(270,972)	(254,244)	(265,161)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואה למימון תחנת כוח	-	-	54,064
הנפקת שטר הון למיעוט	-	-	4,496
רכישת חלק המיעוט בתאגיד מוחזק	-	-	(76,568)
רכישת מניות החברה על ידי החברה	-	(3,657)	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך	200,000	320,000	100,000
פירעון התחייבויות חכירה	(121,576)	(117,738)	(107,688)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(448,975)	(227,482)	(133,318)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	406,906	70,203	386,614
פירעון איגרות חוב	(214,316)	(149,200)	(161,241)
קבלה של הלוואות לזמן קצר, נטו	358,360	137,641	3,360
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	177	159	(167)
מימוש עסקאות אקדמה	368	-	(748)
דיבידנד ששולם	(100,000)	(40,000)	(60,000)
ריבית ששולמה	(62,318)	(61,293)	(48,842)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות חכירה	(48,299)	(48,200)	(46,550)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(29,673)	(119,567)	(86,588)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(33,566)	(26,145)	53,359
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	116,127	142,272	88,913
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	82,561	116,127	142,272

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
רווח לפני מסים על ההכנסה	260,054	76,858	186,604
התאמות בגין:			
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	(43,383)	(19,864)	(26,402)
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	10,000	2,750	5,719
ירידת (עליית) ערך נכסים, נטו	1,130	2,700	(826)
פחת והפחתות	124,209	119,144	98,852
פחת בגין נכסי זכות שימוש	153,558	152,303	139,753
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	1,925	2,043	1,865
הפסד (רווח) הון בגין מימוש רכוש קבוע	(740)	137	(218)
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(53,368)	(43,001)	(82,830)
הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	18,275	12,885	1,939
רווח משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד	(85,688)	(16,177)	(23,199)
הוצאות ריבית, נטו	95,732	101,385	85,181
הכנסות מימון בגין חכירה	(1,708)	(4,750)	(9,232)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(1,025)	(637)	(509)
הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	-	(131)	586
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	2,072	18	39
	481,043	385,663	377,322
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול (קיטון) בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות	571	(66)	508
קיטון (גידול) בלקוחות	(435,209)	102,188	(6,027)
גידול בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	(1,713)	(11,343)	(1,429)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	204,123	(100,661)	25,251
גידול בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	74,136	3,520	24,327
קיטון (גידול) במלאי	(34,060)	(11,066)	1,400
מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני תשלומי מסים	(192,152)	(17,428)	44,030
	288,891	368,235	421,352

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	151,799	222,733	95,417

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח ג: רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020
הון חוזר	(9,780)
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	43,550
סה"כ	33,770

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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 ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חנויות ומסעדות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, הפעלה של תחנת כוח פרטית וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם. בשנת 1991 החברה הוכרה כ"חברת נפט", ומאז מורשית לפעול במשק הדלק הלאומי. באשר למידע לפי מגזרים - ראה ביאור 25. באשר לפרטים בדבר תאגידים מוחזקים - ראה ביאור 27.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

הדוחות הכספיים מציתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים (כולל באמצעות חברות מוחזקות). הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות המוחזקות שלה).

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט שערוך נכסי יעודה לפיצויים, שערוך נדל"ן להשקעה וקבוצת קרקע ומבנים ברכוש הקבוע, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן. הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת מהנהלת החברה לערוך שימוש באומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. בביאור 3 ניתן גילוי ותיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

מסים נדחים המתייחסים לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת - תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי **IAS 12**, מסים על ההכנסה:

בחודש מאי **2021** פורסם תיקון ל-**IAS 12** (להלן – התקן), במטרה לצמצם את תחולת איסור ההכרה לראשונה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים בהתאם להוראות התקן.

בהתאם לתיקון לתקן, נקבע כי איסור ההכרה לראשונה במסים נדחים לא יחול כאשר מדובר בעסקה שבמסגרתה מוכרים נכס והתחייבות אשר בגינם נוצר הן הפרש זמני חייב במס והן הפרש זמני ניתן לניכוי, בסכומים זהים. לפיכך, במועד ההכרה לראשונה של נכס והתחייבות היוצרים סכומים זהים של הפרשים זמניים בחובה ובזכות בעסקאות חכירה (נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה) ובעת הכרה לראשונה בהפרשה בגין פירוק, פינוי ושיקום בהתאם ל-**IAS 37**, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים, נדרש להכיר במסים נדחים המתייחסים להפרשים זמניים ככל שקיימים הן במועד ההכרה לראשונה והן בתקופות עוקבות, וזאת בהתאם להוראות הרגילות של התקן, גם אם ההכרה היתה שלא במסגרת צירוף עסקים וללא השפעה במועד ההכרה לראשונה על הרווח החשבונאי או לצורכי מס.

התיקון ייושם החל מהתקופות המתחילות ביום **1** בינואר **2023**. יישום מוקדם אפשרי. לגבי עסקאות חכירה והכרה בהפרשה בגין פירוק, פינוי ושיקום יש ליישם את התיקון החל מתחילת מתקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות כספיים שנתיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים.

להערכת החברה, לתיקון ל-**IAS 12** לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים מאחר והמדיניות החשבונאית של החברה הינה להכיר במסים נדחים בעסקאות חכירה, במועד ההכרה לראשונה ובתקופות עוקבות, בגין הפרשים זמניים הנוצרים בשל נכסי זכות השימוש והתחייבויות החכירה, כאשר לצורכי מס הכנסתה החייבת של החברה כוללת התרה בניכוי של הסכומים הקבועים המשולמים מדי תקופה למחכיר.

ד. שווי הוגן:

1) מדידת שווי הוגן:

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נדל"ן להשקעה וקבוצת קרקע ומבנים ברכוש קבוע), החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

שווייה ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמה, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון שבו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

2) מדרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

3) תיאור תהליכי הערכה לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

(א) לגבי הקבוצה בתוך החברה המחליטה את מדיניות ההערכה והנהלים המיושמים בכל טכניקת הערכה: תיאור הקבוצה, למי הקבוצה מדווחת, וכן נהלי הדיווח הפנימי שמיושמים.

(ב) התדירות והשיטות של נהלים לכיול, בדיקות מתקפות או בדיקות אחרות של מודלי התמחור.

(ג) התהליך לניתוח השינויים בשווי ההוגן מתקופה לתקופה;

(ד) האופן שבו מחליטה החברה שמידע שהושג מצד שלישי, כמו ציטוט של ברוקר או סוכנות תמחור, ושימש בחישוב השווי הוגן, פותח בהתאם לתקני IFRS; וכן

(ה) השיטות ששימשו לפיתוח ולביסוס הנתונים הבלתי נצפים שמשמשים בחישוב שווי הוגן.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

1) חברות בנות

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות

שינבעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה. הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן- החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל התחייבות, שנובעת כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן.

נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מצומצמים) נמדדים לראשונה בשוויים ההוגן במועד הרכישה.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכויות ההוניות שהוחזקו בנרכשת על ידי הקבוצה טרם צירוף העסקים נמדדות בשווין ההוגן למועד צירוף העסקים, והרווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך נזקף לרווח או הפסד.

עודף התמורה המועברת והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין (ראה גם סעיף ט' להלן).

יתרות ועסקות תוך קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו. רווחים והפסדים, הנובעים מעסקות תוך קבוצתיות, ואשר הוכרו בנכסים (כגון מלאי ורכוש

קבוע) בוטלו אף הם. הפסדים תוך קבוצתיים כאמור עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנת ומטופלת כמפורט בסעיף י' להלן.

המדיניות החשבונאית המיושמת בחברות הבנות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ותקופות זהים.

2) עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שתוצאתן אינה איבוד שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה. עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקות הוניות. בעסקות אלה, ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון המיוחס לבעלים של החברה.

3) הסדרים משותפים

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות, כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר. הקבוצה העריכה את סוג ההסדרים המשותפים בהם היא מעורבת, וקבעה שהם יסווגו כעסקאות משותפות. עסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 5 להלן).

4) חברות כלולות

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה (או שליטה משותפת), המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 5 להלן).

5) שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

מוניטין המתייחס לחברות כלולות ועסקאות משותפות נכלל במסגרת סעיף 'השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני' ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

חלק הקבוצה ברווח או הפסד של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או הפסד וחלקה בתנועות ברווח כולל אחר לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה האחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחוייבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד במסגרת סעיף "חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני".

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות שונתה לפי הצורך, על-מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו היא מפסיקה להיות בעלת השפעה מהותית על החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

בעת הפסקת הטיפול בשיטת השווי המאזני וכאשר נותרה החזקה, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. הקבוצה מכירה ברווח או הפסד בגין ההפרש שבין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה, לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו אבדה ההשפעה המהותית.

ו. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ:

1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקלים חדשים, שהוא מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה.

להלן השינויים שחלו בתקופות המדווחות בשער החליפין של הדולר של ארה"ב (להלן - הדולר) ובמדד המחירים לצרכן (מדד בגין):

	שער החליפין של הדולר	מדד המחירים לצרכן
	%	%
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:		
2021	(3.3)	2.8
2020	(7.0)	(0.7)
2019	(7.8)	0.6

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2021 הינו: 1$=3.11 ₪.

2) עסקות ויתרות

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור

ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים

לרווח או הפסד.

רווחים והפסדים הנובעים משינוי בשערי חליפין מוצגים בדוח רווח והפסד במסגרת "הכנסות (הוצאות) מימון".

ז. רכוש קבוע:

1) הכרה ומדידה

הרכוש הקבוע נמדד לראשונה לפי עלות הרכישה. עלויות עוקבות נכללות בעת התהוותן בערכו של הנכס בספרים או מוכרות ככנס נפרד, בהתאם למקרה, רק כאשר צפוי שהטבות כלכליות עתידיות המיוחסות לפריט הרכוש הקבוע יזרמו אל הקבוצה, וכן העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. כאשר מוחלף חלק מפריט רכוש קבוע, ערכו נגרע מהספרים. כל שאר עלויות התיקונים ועבודות האחזקה נזקפות לדוח רווח או הפסד במהלך תקופת הדיווח בה נבעו.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים, למעט קבוצת קרקע ומבנים לגביה יושם מודל הערכה מחדש (ראה להלן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. רכוש קבוע (המשך):

2) הערכה מחדש

כאשר פריט רכוש קבוע הוערך מחדש, הערך בספרים נטו של הנכס הותאם לסכום המשוערך שמשקף את השווי ההוגן למועד המדידה. יתרת הפחת הנצבר לאותו מועד מבוטלת כנגד היתרה ברוטו של הנכס בדוחות הכספיים. הערכות מחדש אינן מבוצעות מדי שנה בהכרח אלא באופן סדיר מספיק באמצעות בחינה יזומה, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח. כל נכסי קבוצת קרקע ומבנים מוערכים מחדש בו זמנית. קרן הערכה מחדש מחושבת בנפרד עבור כל נכס בודד בקבוצת הנכסים ששוערכה.

נכסים שהוערכו מחדש מופחתים לאחר מכן על בסיס הסכום המשוערך האחרון.

עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח כולל אחר ונצברת בהון כקרן הערכה מחדש, ובניכוי השפעת המס. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

ירידה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח או הפסד. עם זאת, הירידה מוכרת ברווח כולל אחר עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס.

במועד ההערכה מחדש, יתרת הפחת הנצבר לאותו מועד מבוטלת כנגד היתרה ברוטו של הנכס

בספרים.

החברה מעבירה את קרן ההערכה מחדש ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע, וכן במהלך השימוש בנכס, כאשר סכום הקרן המועבר הינו ההפרש בין פחת המבוסס על הערך בספרים המשוערך של הנכס לבין פחת המבוסס על העלות המקורית של הנכס בניכוי השפעת המס.

הקבוצה בחרה ליישם את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין תחנת הכוח בהתאם לתקן בינלאומי מספר 16 - רכוש קבוע, החל מיום 30 בספטמבר 2019.
השווי ההוגן של רכוש קבוע המטופל בהתאם למודל הערכה מחדש שונה מהותית מערכו בספרים לפני שינוי המדיניות.
בהתאם להוראות התקן, בעת יישום מודל ההערכה מחדש, עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מיישום מודל הערכה מחדש בניכוי השפעת המס, מוכרת ברווח כולל אחר, ונצברת בהון כקרן הערכה מחדש. במידה ובתקופות עוקבות תחול ירידת ערך של הנכס, הירידה תיזקף ראשית לקרן הערכה מחדש עד לאיפוסה ויתרת ירידת הערך תיזקף כהפסד בדוח רווח והפסד.
בהתאם להוראות תקני ה- IFRS, המעבר למודל הערכה מחדש יושם החל מהדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, וללא יישום למפרע במספרי ההשוואה.

3) תקופת פחת ושיטת פחת

קרקע (למעט קרקע בחכירה) אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם המלאה על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלקמן:

	%	
תחנת הכח	7-4	(בעיקר 4%)
מבנים (בעיקר תחנות תדלוק)	10-4	
משאבות, מיכלים וציוד אחר	50-7	(בעיקר 7%)
גלילים	7	
כלי רכב	20-15	
ריהוט וציוד משרדי	15-6	(בעיקר 6%)
ציוד מחשוב	15-33	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מבניהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. רכוש קבוע (המשך):

נכסי החברה אינם כוללים ערכי שייר. אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים לפחות בכל סוף שנה, ומעודכנים בהתאם לצורך ומטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

הפחתת הנכס מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה (לרבות כאשר כלול בקבוצת נכסים המוחזקת למכירה) לבין המועד שבו הנכס נגרע. רכוש קבוע נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

ח. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה, המורכב בעיקר מקרקע ומשטחי מסחר בבעלות הקבוצה, מוחזק לצורך הפקת דמי שכירות ו/או לשם עליית ערך, ואינו משמש את הקבוצה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל.

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה מיוחסות במישרין.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לשווי ההוגן, כנקבע מדי שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בעסקאות, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות אלה נבחנות מדי שנה על ידי מעריך השווי. רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "עליית ערך נדל"ן להשקעה".

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרוייקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם.

ט. נכסים בלתי מוחשיים:

1) מוניטין

מוניטין שנוצר ברכישת חברה בת מייצג את עודף הסכום הכולל של התמורה שהועברה ובצירוף עסקים שהושג בשלבים - גם השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכות ההונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ושל ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת שניטלו.

לצורך בחינת ירידת ערך, המוניטין הנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות המניבות מזומנים או קבוצות של היחידות המניבות מזומנים של הקבוצה, אשר חזויות ליהנות מהסינרגיות של צירוף העסקים. כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה המוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים ואינה גדולה ממגזר פעילות (ראה גם סעיף י' להלן).

בחינה לירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים), אליה הוקצה מוניטין, מבוצעת אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה (או קבוצת היחידות), על ידי השוואת ערכה בספרים של היחידה (או קבוצת היחידות), כולל מוניטין, לסכום בר השבה שלה, שהינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה. הפסד מירידת ערך, ככל שקיים, מוקצה להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (או קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא: תחילה, להקטנת הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

מזומנים (או קבוצת היחידות); ולאחר מכן לשאר נכסי היחידה (או קבוצת היחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (או קבוצת היחידות).

כל הפסד מירידת ערך מוכר מידית ברווח או הפסד. הפסד כאמור שהוכר לגבי מוניטין לא יבוטל בתקופה מאוחרת יותר.

2) דמי פינוי
במסגרת התקשרות הקבוצה עם שוכרי חנויות קיימים, משלמת הקבוצה לאותם שוכרים דמי פינוי בכדי שיפנו את החנויות אותן מעוניינת הקבוצה לשכור. דמי הפינוי מהווים עבור השוכר הקיים פיצוי על התקופה בה לא ישתמש בנכס. עלויות אלה מוצגות לפי עלות בניכוי הפחתה שנצברה ומופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופות המשקפות את תקופת הסכמי השכירות בהן התקשרה הקבוצה בחנויות האמורות.

3) תוכנות מחשב
רישיונות לשימוש בתוכנות מחשב או שדרוגים לתוכנות שנרכשו מהוונים על בסיס העלויות שנוצרו בגין רכישתה והכנתה לשימוש של התוכנה הספציפית. עלויות אלו מופחתות על בסיס שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהן (בעיקר שלוש שנים). עלויות הקשורות באחזקת תוכנות מחשב מוכרות כהוצאה עם התהוותן.

4) מותג
מותג שנרכש במסגרת רכישת פעילות מוכר בשוויו ההוגן במועד הרכישה. מותג הינו בעל אורך חיים שימושיים מוגדר, ומוצג בסכום שהוכר ברכישה בניכוי הפחתה שנצברה. ההפחתה מחושבת על בסיס שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי (כ-11 שנים).

5) קשרי לקוחות
קשרי לקוחות שנרכשו במסגרת רכישת פעילות מוכרים בשוויים ההוגן במועד הרכישה. קשרי הלקוחות הינם בעלי אורך חיים שימושי מוגדר, ומוצגים בעלות בניכוי הפחתה שנצברה. ההפחתה מחושבת על בסיס שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי (כ-7 שנים).

י. ירידת ערך של נכסים לא-כספיים:

נכסים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי-מוגדר, כדוגמת מוניטין, אינם מופחתים, וירידה בערכם נבחנת אחת לשנה. ירידה בערכם של נכסים בני-פחת נבחנת, במידה שחלו אירועים או שינויים בנסיבות, המצביעים על כך שערכם בספרים לא יהיה בר השבה.

סכום ההפסד המוכר בגין ירידת ערך שווה לסכום בו עולה ערכו בספרים של נכס על הסכום בר השבה שלו. סכום בר השבה של נכס הוא הגבוה מבין שוויו ההוגן של הנכס, בניכוי עלויות למימוש, לבין שווי השימוש שלו. לצורך בחינת ירידת ערך, מחולקים הנכסים לרמות הנמוכות ביותר, בגינן קיימים תזרימי מזומנים מזוהים נפרדים (יחידות מניבות מזומנים). נכסים לא-כספיים, למעט מוניטין, אשר חלה ירידה בערכם, נבחנים לצורך זיהוי ביטול אפשרי של ירידת הערך שהוכרה בגינם בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

בתחום הקמעונאות, חנויות מאותו סוג (מזון בעיקר) הממוקמות בסמיכות גיאוגרפית ואשר להערכת הקבוצה משמשות את אותו ציבור לקוחות, נחשבות כיחידה מניבת מזומנים אחת; מתחמי התדלוק נבחנים כיחידה מניבת מזומנים אחת, זאת בשל בסיס הלקוחות המשותף, והתלות העסקית הקיימת בין הכנסות התחנות.

יא. פיקדונות מלקוחות:

במסגרת עיסוקה מקבלת חברה מאוחדת מלקוחותיה וממפיצי גז פיקדונות בגין גלילים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר במזומן בהתאם למחיר הפיקדון כפי שנקבע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז) תשע"ו-2015. מאחר ששווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמא פיקדון לפי דרישה) לא יהיה נמוך מהסכום שישולם על פי דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום, מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולחברה המאוחדת אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. פיקדונות מלקוחות (המשך):

הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כך שלקוחות החברה המאוחדת זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות.

יב. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות עלויות אשראי; וכן (ג) היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

עלויות האשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (רכוש קבוע) הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת.

יג. נכסים פיננסיים:

1) סיווג:

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ונכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי באם הנכס הפיננסי הוא מכשיר חוב או מכשיר הוני.

מכשירי חוב:

א) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

מכשיר חוב מסווג בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני הקריטריונים הבאים: מטרת המודל העסקי של הקבוצה הינה להחזיק בנכס אך ורק על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים שלו; ולפי התנאים החוזיים של המכשיר ינבעו ממנו בתאריכים מוגדרים, תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן וריבית על יתרת הקרן. טבעם של נגזרים המשובצים במכשירי החוב נלקח בחשבון בקביעה האם תזרימי המזומנים הנובעים ממכשירי חוב אלה הם אך ורק תשלומי קרן וריבית על יתרת הקרן. נגזרים משובצים כאמור אינם מופרדים ממכשיר החוב המארח, והמכשיר המשולב בכללותו נבחן בהתאם לקריטריונים כאמור.

ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

מכשיר חוב מסווג בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר רק אם מתקיימים שני הקריטריונים הבאים: מטרת המודל העסקי של הקבוצה הינה הן להחזיק בנכס על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים שלו והן למכור נכסים פיננסיים ולפי התנאים החוזיים של המכשיר ינבעו ממנו בתאריכים מוגדרים, תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן וריבית על יתרת הקרן.

ג) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

אם לא מתקיימים הקריטריונים של סעיף א ו-ב לעיל מכשיר החוב מסווג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מכשירים הוניים:

כל המכשירים ההוניים נמדדים בשווי הוגן. מכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עבור כל המכשירים ההוניים האחרים, יכולה הקבוצה לבחור בעת ההכרה לראשונה במכשיר כאמור, ללא אפשרות לחזור בה מבחירה זו, להכיר בשינויים בשווי ההוגן דרך רווח כולל אחר במקום דרך רווח או הפסד.

2) הכרה ומדידה:

רכישות ומכירות רגילות של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. נכסים פיננסיים (המשך):

הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מההשקעות פקעו או הועברו, והקבוצה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים פיננסיים אלה.

נכסים פיננסיים מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות לרכישת הנכס הפיננסי, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, ועלויות העסקה נזקפות לדוח רווח והפסד. רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר אינם חלק מיחסי גידור, מוכרים ברווח או הפסד ומוצגים במסגרת "הוצאות מימון נטו" בתקופה בה נבעו.

רווחים או הפסדים ממכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת ואינם חלק מיחסי גידור, מוכרים ברווח או הפסד, כאשר הנכסים הפיננסיים נגרעים או שמוכרת בגינם ירידת ערך, וכן על ידי תהליך הפחתתם תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

לאחר ההכרה לראשונה, מודדת הקבוצה את כל המכשירים ההוניים בשווי הוגן. במקרים בהם הנהלת הקבוצה בחרה להציג רווחים ממומשים ורווחים שטרם מומשו הנובעים משינויים בשווי ההוגן של מכשירים הוניים במסגרת הרווח הכולל האחר, לא יבוצע סיווג מחדש, לאחר מכן, לרבות בעת מימוש, של הרווחים או ההפסדים האמורים משינויים בשווי ההוגן לרווח או הפסד. דיבידנדים וחלוקת רווחים מהשקעות כאמור מוכרים ברווח או הפסד, במידה שהם מייצגים תשואה על ההשקעה.

הקבוצה מסווגת מחדש, בתחילת תקופת הדיווח העוקבת שלאחר השינוי במודל העסקי, מכשירי חוב אך ורק כאשר משתנה המודל העסקי לניהול נכסים פיננסיים אלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית מיידית (שאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידי) לקזז את הסכומים שהוכרו, הניתנת לאכיפה משפטית בכל הנסיבות הבאות: במהלך העסקים הרגיל, במקרה של כשל אשראי ובמקרה של חדלות פרעון או פשיטת רגל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבויות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

3) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל.
ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.
הקבוצה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

הקבוצה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. כאשר סיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה המדידה היא להפסדים החזויים בתקופה של 12 חודשים.

בסוף כל תקופת דיווח הקבוצה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה. הקבוצה מחשיבה אירוע כשל כמתרחש כאשר צפוי שהחייב לא ישלם את מלוא החוב לחברה או כאשר תשלומים חוזיים נמצאים בפיגור. לשם הערכה כאמור, הקבוצה מביאה בחשבון מידע (כמותי ואיכותי) סביר וניתן לביסוס, לרבות ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים נגזרים:

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשוויים ההוגן.

מכשירים נגזרים בהם התקשרה החברה אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות (הכנסות) מימון".

טו. מלאי:

המלאי נמדד לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. העלות נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרוש לביצוע המכירה.

טז. לקוחות:

יתרת הלקוחות מתייחסת לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור סחורות שנמכרו או שירותים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל. כאשר גביית סכומים אלו צפויה להתרחש תוך שנה אחת או פחות, הם מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים, אחרת, הם מסווגים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה, ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (להלן - "הפרשה לירידת ערך" או "הפרשה לחובות מסופקים"). באשר לאופן קביעת ההפרשה לירידת ערך והטיפול העוקב בה ראה יג (3) לעיל.

יז. מזומנים ושווי מזומנים:

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

יח. הון המניות:

עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין להנפקת מניות או אופציות חדשות מוצגות בהון כניכוי, נטו ממס, מתקבולי ההנפקה.

כאשר החברה או אחת מחברות הקבוצה רוכשת מניות של החברה (מניות באוצר), מנוכה התמורה המשולמת, לרבות עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לרכישה (בניכוי השפעת מסים על ההכנסה) מההון המיוחס לבעלים של החברה, עד אשר המניות מבוטלות או מונפקות מחדש. כאשר מניות אלו מונפקות מחדש בתקופות עוקבות, נכללת התמורה שמתקבלת, בניכוי עלויות תוספתיות, המיוחסות במישרין לעסקה ובניכוי השפעות מסים על ההכנסה, בהון המיוחס לבעלים של החברה.

יט. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. מסים שוטפים ונדחים:

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח כולל אחר, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר.

הסכום שנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו בישראל, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על

הכנסתה החייבת לצרכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

הקבוצה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. עם זאת, התחייבויות מסים נדחים אינן מוכרות אם הן נובעות מהכרה לראשונה של מוניטין. כמו כן, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. סכום המסים הנדחים על ההכנסה נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

הקבוצה זוקפת התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחסים להשקעות בחברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות, למעט במקרים בהם עיתוי היפוך ההפרשים הזמניים נשלט על-ידי הקבוצה וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, הנובעים מהשקעות בחברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות, אם ורק אם צפוי כי: ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין; וכן תהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני.

כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. הטבות עובד:

1) התחייבות לפיצויי פרישה ופנסיה

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות להטבה מוגדרת לעובדים לאחר סיום העסקה.

תוכנית הטבה מוגדרת היא תוכנית להטבות עובד לאחר סיום העסקה שאינה תוכנית להפקדה מוגדרת ושלא בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

חברות הקבוצה מפעילות מספר תוכניות פנסיה. התוכניות ממומנות באמצעות תשלומים המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. בהתאם לתנאיהן, תוכניות הפנסיה האמורות עונות להגדרת תוכנית הטבה מוגדרת כדלעיל.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של חברות הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת.

בהתאם להתחייבות חברות הקבוצה לעובדים שלגביהם קיימת תוכנית המהווה תוכנית להטבה מוגדרת, סכומי ההטבות שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה, מתבססות על מספר שנות הוותק ומשכורתו האחרונה.

ההתחייבות להטבה מוגדרת נמדדת על בסיס שנתי, על ידי אקטואר, על בסיס שיטת יחידת הזכאות החזויה.

הערך הנוכחי של ההתחייבות נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (לאחר שנלקח בחשבון שיעור צפוי של עליית שכר ועזיבת עובדים), על בסיס שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, הנקובות במטבע שבו ישולמו ההטבות, ואשר תקופתן עד לפירעון קרובה לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

סך ההתחייבות לפיצויי פרישה המוצגת בדוח על המצב הכספי הנו הערך הנוכחי של ההתחייבות להטבה מוגדרת לתאריך הדוח על המצב הכספי, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית.

הקבוצה זוקפת מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת לרווח כולל אחר, ליתרת העודפים, בתקופה בו נבעו, ולא מסווגים בתקופות עוקבות לרווח או הפסד. מדידות מחדש אלה נוצרות כתוצאה משינויים בהנחות אקטואריות, משוני בין הנחות שהונחו בעבר לבין התוצאות

בפועל ומהפרשים בין התשואה על נכסי התוכנית לסכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבויות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת.

היעודות לפיצויים נמדדות לפי שוויין ההוגן. היעודות האמורות מהוות נכסי תכנית כהגדרתם ב-IAS 19, ועל כן קוזזו מיתרת ההתחייבות בגין יחסי עובד - מעביד לצרכי ההצגה בדוח על המצב הכספי.

2) הטבות לזמן קצר

הטבות אלה כוללות משכורות, דמי מחלה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ולקרן השתלמות, ימי חופשה ודמי הבראה. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

כב. הפרשות:

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות, כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר; צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחוייבות.

הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחוייבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כג. הכרה בהכנסות:

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור

אותה סחורה או אותו שירות. כאשר החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה)

1) הקבוצה מכירה בהכנסה בכפוף לתנאים האמורים לעיל, ועל פי סיווג המוצרים הנמכרים, כדלהלן:

(א) מכירות מוצרי נפט, שמני סיכה, גפ"מ וגז טבעי (למעט ביתי) - מכירות הדלקים מוכרות כהכנסה במועד אספקת הדלקים ללקוח; בתחנות התדלוק - במועד התדלוק.

(ב) מוצרי צריכה ואחרים - מכירות מוצרי צריכה מוכרות כהכנסה במועד העברת הסחורה ללקוח.

(ג) גז פחמימני מעובה (להלן - גפ"מ) ביתי - מכירות גפ"מ ביתי מוכרות כהכנסה בהתאם לכמויות שנצרכו בפועל בתקופות הדיווח.

2) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. במקרה של ירידה בערך הנכסים הפיננסיים והחייבים הנמדדים בעלות מופחתת, מפחיתה הקבוצה את הערך בספרים לסכום בר ההשבה, המחושב בהתאם לתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של המכשיר, וממשיכה להפחית את הניכיון שנוצר כהכנסת ריבית.

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת שערכם ירד מוכרות באמצעות שימוש בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

כד. חכירות:

החברה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חוזה הוא חכירה, או אם הוא כולל חכירה, על ידי בחינה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

כאשר החברה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים כתוצאה מהטיפול החשבונאי עבור תיק של חכירות בעלות מאפיינים דומים לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר ביישום בגין החכירות הבודדות הנכללות בתיק, החברה בחרה ליישם את הטיפול החשבונאי לתיק בכללותו תוך שימוש באומדנים ובהנחות אשר משקפים את הגודל ואת הרכב התיק.

החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה לא ניתן לקביעה בנקל ואז היא תימדד לפי שיעור הריבית התוספתי. תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה כוללים תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם) בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהחברה זכאית לקבל; תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער , תוך שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד תחילת החכירה.

נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו באותו מועד או לפניו.

לאחר מועד תחילת החכירה, התחייבות החכירה נמדדה על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה, הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו, התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה, שינויי חכירה שאינם מטופלים כחכירה נפרדת.

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש (לא יממש) את האופציה.

החברה מעדכנת את תקופת החכירה כאשר מומשה אופציה של החוכר שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה או כאשר לא מומשה אופציה של החוכר שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

באשר לטיפול החשבונאי בתשלומי חכירה משתנים התלויים במדד או בשער הכוללים, לדוגמה, תשלומים הצמודים למדד המחירים לצרכן, תשלומים הצמודים לשיעור ריבית עוגן (פריים, ליבור וכדומה) או תשלומים המשתנים על מנת לשקף שינויים במחירי השכירות בשוק, התקן קובע כי עדכון זה יבוצע כתיאום לנכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה המשתנים בהתאם לגובה המכירות השנתיות שהופקו מהפעלת הנכס המוחכר יוכרו ברווח והפסד בתקופה שבה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה.

החברה חוכרת קרקע בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל המשמשת רכוש קבוע. הוצאות מראש ששולמו בגין חכירה מהוונת לנכס זכות השימוש במועד המעבר וימשיכו להיות מופחתות על לפני תקופת החכירה.

כה. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה:

נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת הקבוצה מחליטה על מכירתם ובתנאי שהמכירה צפויה ברמה גבוהה (בין היתר, חזוי כי השלמת המכירה תבוצע תוך שנה) וכן הם זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי בתנאים מקובלים למכירתם. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים, ונמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

כו. חלוקת דיבידנד:

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

כז. רווח למניה:

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות על ידה (מניות באוצר).

כח. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

<u>סיווג התחייבויות כשוטפות או לא-שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-**IAS 1**")</u>:

התיקונים ל-IAS 1 פורסמו בינואר 2020 במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא-שוטפות. התיקונים מבהירים היבטים שונים של אחד מהקריטריונים לסיווג שמבוסס על שאלת קיומה של זכות לדחות סילוק של ההתחייבות למשך תקופה של 12 חודשים לפחות. בנוסף מבהירים התיקונים, מהי משמעות המונח "סילוק" בהקשר של סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף תקופת הדיווח, וזאת גם אם המלווה בוחן את העמידה בתנאים רק במועד מאוחר יותר.

קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 החודשים שלאחר תאריך הדיווח.

כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות IAS 32) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-IAS 1 ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו.

להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לתיקונים ל-IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - אומדנים חשבונאיים מהותיים:

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד, אשר בעת גיבושם נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ולאירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, על עובדות שונות, על גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. מעצם טבעם, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

1) הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים

הפרשה להפסדי אשראי חזויים מבוססת על מספר הימים בפיגור לפי קבוצות של חייבים בעלות מאפיינים דומים של דפוסי הפסד שהחברה זיהתה על סמך סוג הלקוח, המוצר הנמכר והביטחונות הקיימים ברשות החברה. בהערכת ההפרשה נעשה שימוש באומדנים מתוך נתונים היסטוריים וניסיון עבר של כשל גבייה וביצוע התאמות נדרשות לגבי אומדנים צופי פני עתיד לגבי תנאי שוק עתידיים העשויים להשפיע על הגבייה. קיימת רגישות של סכום ההפרשה שהוכרה לאומדנים כאמור הנדרשים להיבחן מדי תקופת דיווח בהתאם לשינוי בנסיבות המוערכות ולהתבררותן בפועל.

2) הפרשות לתביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות בספרים, בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת הקבוצה המבוסס על הערכות יועציה המשפטיים, לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסילוק ההתחייבויות, ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי ההנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים, הצפויים כי יידרשו לסילוק המחויבויות הקיימות.

3) אומדן ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת על בסיס שנתי האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2ט'. בחינת ירידת הערך מחייבת אמידת סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים אליה משויך המוניטין. סכום בר השבה של יחידות מניבות מזומנים נקבע על בסיס חישובי שווי שימוש. תחשיב באשר לשווי השימוש של מוניטין נקבע בהתאם להנחות, תחזיות עתידיות ושימוש באומדנים.

4) שוויים ההוגן של נגזרים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים ההוגן של נגזרים ומכשירים פיננסיים נגזרים (ראה ביאור 10), שאינם נסחרים בשוק פעיל, נקבע באמצעות שימוש בשיטות מקובלות להערכת שווי. הקבוצה מפעילה שיקול דעת, לצורך בחירת שיטות הערכה שונות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

5) מסים על ההכנסה ומסים נדחים

הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים ובהתחייבויות מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס.

6) רכוש קבוע - מודל הערכה מחדש

הקבוצה בחרה ליישם את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין קרקע ומבנים בבעלות בתחנות דלק ותחנת הכוח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 16 – רכוש קבוע. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים. הערכות אלו כוללות שימוש בשיטות מקובלות להערכה, הכוללות בין היתר, גישת ההשוואה וגישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס. באמידת השווי נלקח בחשבון הסיכונים הגלומים בפעילות הנכס.

7) נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה נמדד על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים או על בסיס עסקאות בשווי שוק. שווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי.

ביאור 3 - אומדנים חשבונאיים מהותיים: (המשך):

8) שיעור היוון של התחייבות החכירה

שיעור הריבית הגלומה בחכירות אינו זמין לקביעה ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה החברה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. החברה נעזרת לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

9) עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד. לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

א. ניהול סיכונים פיננסיים:

1) גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע חוץ, סיכון ריבית, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים בחברה מנוהל על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה על פי מדיניות שאושרה על ידי ההנהלה הבכירה. מדיניות זאת מתייחסת לניהול סיכוני שער חליפין, סיכוני שיעור ריבית, סיכוני אשראי וניהול מזומנים.

א) סיכוני שוק:

(1) סיכוני מטבע חוץ

החשיפה נובעת בעיקר מאשראי שמעניקים ספקים עיקריים לקבוצה בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי, הצמוד לשינוי בשער החליפין של הדולר. החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ - עסקות אקדמה (forward) –בכדי להגן על חשיפה זו. ההגנה אינה מטופלת כהגנה כשירה חשבונאית.

ליום 31 בדצמבר 2021 אילו התחזק / נחלש מטבע הפעילות של הקבוצה ב-5% מול הדולר, ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר מס לשנה נמוך / גבוה בכ-21 מיליון ש"ח (2020 - היה נמוך / גבוה בכ- 17 מיליון ש"ח).

(2) סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה יתרות נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2021 הסכום נטו של התחייבויות בניכוי נכסים, שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ-183 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2020 הסכום נטו של התחייבויות בניכוי נכסים, שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו זניח.

ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

ליום 31 בדצמבר 2021 אילו עלה/ירד מדד המחירים לצרכן ב-2%, ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר המס לשנה קטן/גדל בכ-3 מיליוני ש"ח (2020 - הרווח היה קטן/גדל בסכומים שאינם מהותיים).

(3) סיכון ריבית

הלוואות ואגרות חוב הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי, ואילו הלוואות ואגרות חוב הנושאות שיעורי ריבית קבועים אינן חשופות לסיכון ריבית.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

א) סיכוני שוק (המשך):

(3) סיכון ריבית (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021, אילו עלה / ירד שיעור הריבית על הלוואות שנושאות ריבית משתנה בשיעור של 2%, ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר מס לשנה קטן / גדל בכ-21 מיליוני ש"ח (2020 - הרווח היה קטן / גדל בכ-18 מיליוני ש"ח).

(4) סיכון מחיר

השקעותיה של הקבוצה במניות סחירות ובמניות שאינן סחירות רגישות לסיכון בשווי ההוגן הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה. הקבוצה מנהלת את סיכון המחיר על ידי גיוון בתיק ההשקעות,על ידי הגבלת סך ההשקעה בחברה ספציפית בפרט, הגבלת סך ההשקעה במניות וביצוע הגנות על מדדי מניות בבורסה בתל אביב.

(5) סיכונים שנובעים משינויים במחירי מוצרי הדלק

לחברה מלאי דלקים אשר ערכי מכירתם משתנים בהתאם לשינויי מחירי הדלקים באגן הים התיכון. לחברה אין יכולת השפעה על מחירים אלו ועל תנודות במחירים. עלייה/ירידה במחיר הדלקים תגדיל/תקטין את הרווח הגולמי של החברה. כחלק מאסטרטגית הגנה על מחירי הדלקים, בוחנת החברה מעת לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 החברה אינה מחזיקה בחוזים עתידיים לרכישת נפט גולמי.

ב) סיכוני אשראי:

סיכוני האשראי מטופלים ברמת כל אחת מחברות הקבוצה בנפרד. סיכונים אלו נובעים מחשיפות אשראי ביחס ללקוחות הקבוצה. הנהלת כל חברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, ניסיון העבר עמו ומידע נוסף המתקבל באמצעות שימוש במאגרי מידע חיצוניים זמינים. מגבלות סיכון (risk limits) פרטניות נקבעות לכל לקוח ולקוח, בהתבסס על דירוגים פנימיים וחיצוניים, ובהתאם למגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת כל חברה בקבוצה. השימוש במגבלות הסיכון נבחן באופן שוטף.

ועדת האשראי של החברה המונה, בין היתר, את מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים, מתכנסת אחת לשבועיים בכדי לדון באופן פרטני בסיכוני אשראי של הלקוחות הגדולים בחברה. הקבוצה נוהגת לקבל בטחונות מסוגים שונים בגין חלק מחובות לקוחותיה העסקיים.

אחת לשלושה חודשים החברה מעדכנת את ההפרשה לחובות מסופקים בספריה בהתאם לשיקול דעת הנהלה, המלצות ועדת האשראי וחוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה. כל מכירות הקבוצה נעשות לשוק העסקי ולשוק הקמעונאי הכוללים מספר רב של לקוחות. מכירות ללקוחות השוק הקמעונאי מתבצעות באשראים של שוטף ומסולקות במזומן ו/או באמצעות כרטיסי אשראי. המכירות ללקוחות השוק העסקי של החברה מתבצעות לרוב באשראי של עד שוטף+90 יום ומסולקות לרוב בהעברות בנקאיות ו/או הוראות קבע ו/או באמצעות כרטיסי אשראי. מכירות לשוק העסקי כוללות מכירות ללקוחות מסחריים, מוסדיים, חברות תעופה, הרשות הפלסטינית ובעלי עניין וחברות קשורות.

באשר לחוב לקוח עיקרי ראה גם ביאור 3ג18.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

ג) סיכון נזילות:

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופיין הדינמי של פעילותיהן העסקית, חברות הקבוצה שומרות על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות בהיקף משמעותי.
הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל ברמת כל חברה ובמאוחד, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעונן נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך	טרם נקבע מועד פרעון	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2021							
אשראי הלוואות ואגרות חוב	1,160,633	320,322	257,339	214,755	564,958	-	2,518,007
ספקים ויתרות זכות אחרות	850,021	7,395	7,898	859	-	*26,711	892,884
	2,010,654	327,717	265,237	215,614	564,958	26,711	3,410,891

	2021	2022	2023	2024	2025 ואילך	טרם נקבע מועד פרעון	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2020							
אשראי הלוואות ואגרות חוב	770,575	355,552	313,975	231,112	573,139	-	2,244,353
ספקים ויתרות זכות אחרות	563,807	5,445	5,030	4,811	297	*26,140	605,530
	1,334,382	360,997	319,005	235,923	573,436	26,140	2,849,883

* בעיקר ההתחייבויות בגין פיקדונות מלקוחות המוצגות כהתחייבויות שוטפות על בסיס ערכן המלא (ראה ביאור 2יא').

** לפירוט בדבר התחייבות בגין חכירה ראה ביאור 13.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

2) מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות

החברה משקיעה מעת לעת את עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצרניות סחירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה ובכך חושפת את עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. מדיניות ההשקעות קובעת כללים והנחיות להנהלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו-כן המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment grade) ומטה), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמדדים מובילים בחו"ל של עד 50% מסך מסגרת תיק כולל של עד 450 מיליוני ש"ח לרבות רכיב המזומן ובתוספת רווחים צבורים.

באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפות החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 10.

3) אומדני שווי הוגן:

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

a) מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).

b) נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).

c) נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs) (רמה 3).

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

3) אומדני שווי הוגן (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	458,808	4,341	463,149
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	2,908	14,872	17,780
סך הכל	461,716	19,213	480,929
התחייבויות			
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	13,781	13,781
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	18,871	18,871
סך הכל	-	32,652	32,652

הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2020:

	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	289,052	8,423	297,475
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	1,811	7,774	9,585
סך הכל	290,863	16,197	307,060
התחייבויות			
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	14,009	14,009
סך הכל	-	14,009	14,009

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר השוק המצוטט נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. שוק נחשב פעיל אם המחירים המצוטטים זמינים בנקל ומתעדכנים באופן סדיר על-ידי בורסה, סוחרים, ברוקרים, גופים ענפיים, גופים המספקים שירותי תמחור או רשויות פיקוח ממשלתיות, ואם המחירים בשוק זה נקבעים על בסיס עסקות בשוק המתבצעות בפועל ובאופן סדיר בין צדדים בלתי-קשורים. מכשירים אלו נכללים ברמה 1. המכשירים שמחזיקה הקבוצה הנכללים ברמה 1 הם בעיקר ניירות ערך הנסחרים בבורסות בישראל ובארה"ב.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים (לדוגמה, נגזרים הנסחרים מעבר לדלפק) נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2.

טכניקת ההערכה בה עורכת החברה שימוש, למדידת שוויה ההוגן של ההשקעה בשותפות דור חיפושי גז - שותפות מוגבלת, מתייחסת למחיר המצוטט בשוק פעיל של אלון חיפושי גז בע"מ, לאחר התאמות הכוללות תוספת התחייבות ובניכוי נכסים של אלון חיפושי גז בע"מ.

אם שווי המכשיר הפיננסי אינו מבוסס על נתוני שוק נצפים, המכשיר יכלל ברמה 3.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

3) אומדני שווי הוגן (המשך):

שיטות המשמשות לחישוב שוויים של מכשירים פיננסיים כוללות:

* מחירי שוק מצוטטים או ציטוטי סוחרים של מכשירים דומים.
* שוויים ההוגן של חוזי החלפת שערי ריבית, המחושב כערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים בעתיד בהתבסס על עקומות תשואה נצפות.
* השווי ההוגן של חוזי אקדמה על מטבע חוץ נקבע תוך שימוש בשערי החליפין של חוזי אקדמה בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר הערך שנקבע מהווה לערכו הנוכחי.
* שיטות אחרות, כגון ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים, משמשים לקבוע את שוויים ההוגן של יתר סוגי המכשירים הפיננסיים.

ב. מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

	31.12.2021	31.12.2020
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
השקעה במכשירי חוב (ראה ביאור 21ב')	94,821	101,127
השקעה במכשירים הוניים (ראה ביאור 21ב')	368,328	196,348
	463,149	297,475
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:		
השקעה במכשירים הוניים (ראה ביאור 8)	17,780	9,585
סך הכל	480,929	307,060
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
נגזרים בגין מכשירים הוניים (ראה ביאור 10)	13,781	-
מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה ביאור 10)	18,871	14,009
סך הכל	32,652	14,009

באשר למכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ראה ביאורים 6 ו-17 להלן.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים:

	31.12.2021	31.12.2020
מזומנים בבנק ובקופה בש"ח	55,769	90,201
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר בש"ח	18,321	22,290
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ*	8,471	3,636
	82,561	116,127

* בעיקר דולר ארה"ב.

ביאור 6 - הלוואות לזמן ארוך לקבל:

א. ההרכב:,

	31.12.2021	31.12.2020
סה"כ הלוואות לקבל	20,620	20,896
בניכוי - חלויות שוטפות (ראה ביאור 21 ד)	3,787	2,516
	16,833	18,380

הלוואות לזמן ארוך לקבל כוללות בעיקר הלוואות לבעלי מתחמי תדלוק.

ב. מבחינת המטבעות, תנאי ההצמדה ושיעורי הריבית ניתן לסווג את סכומי ההלוואות (לפני ניכוי חלויות שוטפות), כדלקמן:

	שיעור הריבית השנתי המשוקלל ליום 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	%		
בהצמדה לדולר -	1.4	516	4,010
בהצמדה למדד -	2.7	8,704	6,815
בהצמדה למחירי הדלקים [1] -		585	585
ללא הצמדה [2] -	1.9	10,815	9,486
		20,620	20,896

(1) הלוואות בגין מלאי דלקים ראשוני.

(2) ההלוואות חשופות לשינויים בשיעור הריבית ומועדי שינוי שיעור הריבית בהתאם להסכמי ההלוואות האמורות.

ג. ההלוואות (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) עומדות לגבייה בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה שניה	1,185
שנה שלישית	1,569
שנה רביעית	1,109
שנה חמישית	3,501
שנה שישית ואילך	3,160
ללא תאריך פירעון מוגדר [1]	6,309
	16,833

(1) היתרה מיוחסת להלוואות שניתנו בקשר עם ייזום מתחמי תדלוק חדשים. במועד הפעלת המתחמים יוגדרו תאריכי פירעון להלוואות אלו.

ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני:

סכומים שהוכרו בדוחות הכספיים בגין השקעות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני:

1) הסכומים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

	31.12.2021	31.12.2020
השקעה בחברות כלולות	2,332	2,275
השקעה בעסקאות משותפות**	289,087	192,140
הלוואות לעסקאות משותפות *	133,026	137,897
סך הכל	424,445	332,312

* ההלוואות בתנאים שונים, חלקן צמודות מדד ובשיעורי ריבית שונים.

**בחודש ינואר 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 50% ממניות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח. הסכם הרכישה כולל מנגנון הפחתת תמורה בתום שלוש שנים (בשיעור של עד 66%), במידה ו-בי.בי.בי לא תעמוד ביעד הרווחיות שנקבע בהסכם, וכן מנגנון תוספת תמורה (בשיעור של עד 5%), בכפוף לעמידת בי.בי.בי. ביעדי רווחיות. העסקה הושלמה ביום 24 במרץ 2021. בי.בי.בי פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכיינות מסעדות, תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Burgerim" ו-"MOSES". נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ההשקעה מוצגת בקיזוז התמורה המותנית בסך של כ-7 מש"ח.

2) הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	2021	2020	2019
חברות כלולות	57	33	428
עסקאות משותפות (1) (2)	43,326	19,831	25,974
סה"כ	43,383	19,864	26,402

(1) כולל רווחי אקוויטי בסך של כ-22 מיליון ש"ח בשנת 2021 (2020 - רווח בסך כ-12 מיליון ש"ח, 2019-רווח בסך כ-17 מיליון ש"ח) הנובע משתי עסקאות משותפות המפעילות מתחם תדלוק ומרכז מסחרי.

(2) בשנת 2021 כולל הפחתת עודפי עלות בגין רכישת חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

ביאור 8 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

	2021	2020
יתרה לתחילת השנה	9,585	18,887
שינויים בשווי הוגן שנזקפו לרווח כולל אחר	8,195	(9,302)
יתרה לסוף השנה	17,780	9,585

הנכסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מורכבים כדלהלן:

	31.12.2021	31.12.2020
השקעה במניות נסחרות בישראל*	2,908	1,811
השקעה בדור חיפושי גז - שותפות מוגבלת**	14,872	7,774
	17,780	9,585

* החזקה של כ-1% במניות חברת אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

** החזקה של כ-5% בזכויות דור חיפושי גז - שותפות מוגבלת, אשר ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בעלת זכויות בשיעור של כ-4% מקידוחי "תמר" ו-"דלית". בעלי הזכויות הנוספים בשותפות, בשיעור של כ-95%, הינם אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

באשר לשיטת המדידה ראה ביאור 4א(3).

ביאור 9 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך:

	31.12.2021	31.12.2020
מענקים מותנים לבעלי תחנות דלק [1]	5,080	5,669
דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה מראש [2]	6,483	7,399
השקעה בפרויקטים ואחרים [3]	10,441	4,329
	22,004	17,397

(1) כולל בעיקר מענקים מותנים ששילמה החברה במסגרת התקשרויות עם בעלי מתחמי תדלוק. הסכומים האמורים אותם העניקה החברה, ייהפכו למענקים עם תום תקופת ההתקשרות או במהלכה, בכפוף לכך שבעלי מתחמי התדלוק יעמדו בהתחייבויותיהם, על פיהם תפעיל החברה את התחנה במשך תקופת ההסכם.

החברה בוחנת מדי תקופת דיווח את יכולתם של בעלי הקרקע לעמוד בהתחייבויותיהם.

לאור ניסיון העבר ועל פי הערכות החברה כי בעלי תחנות הדלק צפויים לעמוד בהתחייבויותיהם, המענקים המותנים האמורים נזקפים לתוצאות הפעילות, לסעיף הוצאות מכירה ושיווק, של החברה על פני תקופת ההסכם.

(2) דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה למתחמי תדלוק ומסחר המופחתים על פני תקופת השכירות או ההפעלה.

(3) הסעיף כולל תמורה מותנית בגין רכישת "בי.בי.בי" (ראה ביאור 7 (1))

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים נגזרים:

	31.12.2021 התחייבויות	31.12.2020 התחייבויות
עסקאות הגנה על מדדי מניות	13,781	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	18,871	14,009
סה"כ	32,652	14,009
בניכוי החלק הלא-שוטף:		
חוזי אקדמה על שער חליפין	10,152	6,583
סה"כ החלק הלא-שוטף	10,152	6,583
החלק השוטף	22,500	7,426

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה (רובן לטווח של עד חודשיים) עומד על 187,200 אלפי דולר (31 בדצמבר 2020 – 95,200 אלפי דולר).

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של מעל לשנה ועד ל-5 שנים עומד על 43,333 אלפי דולר (ליום 31 בדצמבר 2020 – 63,333 אלפי דולר).

חוזי האקדמה האמורים בוצעו כנגד רכש הדלקים והגז הטבעי.

עסקאות הגנה על מדדי מניות

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה עומד על כ- 122 מיליון ש"ח.

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד:

א. בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף בארץ, חייבות החברה והתאגידים המאוחדים בתשלום פיצויי פרישה ופנסיה לעובדים שיפוטרו או יפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות.

ב. לקבוצה התחייבות לתשלומי פיצויים לעובדיה המהוות תוכניות הטבה מוגדרת. בגין התחייבות זו קיימות יעודות לפיצויים וקופות לפיצויים בהם מפקידה הקבוצה כספים. סכום ההתחייבות לפיצויים, נטו, הכלול בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 משקף את הפער שבין ההתחייבות בגין פיצויי פרישה לבין נכסי תוכנית הפיצויים כמפורט ב-ג' להלן. כמו כן, לחלק מעובדי הקבוצה יש תוכניות להפקדה מוגדרת אשר חל עליהן סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג 1963.

ג. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת:

הסכומים המוצגים בדוח על המצב הכספי נקבעו כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
הערך הנוכחי של התחייבויות הנובעות מתוכניות הממומנות (במלואן או בחלקן)	76,707	75,367
השווי ההוגן של נכסי התוכנית	65,921	62,125
יתרת ההתחייבות (נטו) בדוח על המצב הכספי	10,786	13,242

התנועה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד המהווה תוכנית הטבה מוגדרת במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

	2021	2020	2019
יתרה לתחילת השנה	75,367	73,514	65,652
עלות שירות שוטף	11,909	12,509	11,801
הוצאות ריבית	1,846	1,858	2,507
מדידות מחדש של ההתחייבות:			
הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות	(610)	(64)	4,843
הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים מתיאומים בהתאם לניסיון	(1,500)	(2,093)	586
סה"כ מדידות מחדש של ההתחייבות	(2,110)	(2,157)	5,429
הטבות ששולמו	(10,305)	(10,357)	(11,875)
יתרה לסוף השנה	76,707	75,367	73,514

תנועה בשוויים ההוגן של נכסי התוכנית במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

	2021	2020	2019
יתרה לתחילת השנה	62,125	59,284	57,595
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	1,514	1,486	2,189
מדידה מחדש של נכסי תוכנית	2,271	874	1,120
הפקדות מעסיק	8,538	8,769	9,179
הטבות ששולמו	(8,455)	(8,175)	(10,526)
העברה לחשבון תגמולים של העובד	(72)	(113)	(273)
יתרה לגמר השנה	65,921	62,125	59,284

הסכומים שנזקפו בדוח רווח והפסד לתקופות האמורות הנם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
עלויות שירות שוטף	11,981	12,622	12,074
הוצאות ריבית בגין ההתחייבות	1,846	1,858	2,507
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	(1,514)	(1,486)	(2,189)
סה"כ הוצאות	12,313	12,994	12,392

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך):

ג. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת (המשך):

ההוצאות נכללו בהוצאות השכר במסגרת הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות.

להלן ההנחות האקטואריות העיקריות שהובאו בחשבון בגין תוכניות הטבה מוגדרת:

	31.12.2021	31.12.2020
שיעור ההיוון המשוקלל*	2.9%	2.5%
שיעור עליית המדד	2.44%	1.56%
שיעור פרישה צפוי**	4%-57%	4%-57%
עליות עתידיות בשכר	0%-5.7%	0.7%-5.7%

* שיעור ההיוון ששימש בקביעת המחויבות להטבה מוגדרת לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 מבוסס על שיעור התשואה של אג"ח קונצרניות באיכות גבוהה.

** שיעור הפרישה הצפוי נגזר מוותק העובד, בשנת 2021 ו- 2020 נע בין 10%-45%.

הנחות ביחס לשיעורי תמותה עתידיים נקבעות בהתאם לסטטיסטיקות שפורסמו והניסיון שנצבר בנושא זה בישראל.

ההפקדות חזויות לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך שנת 2022 הינן בסך של כ-8,900 אלפי ש"ח.

נכסי התוכנית מורכבים ממגוון רחב של קופות פיצויים, קופות גמל וביטוחי מנהלים. הרכב הנכסים מיוחס למכשירים הוניים ומכשירי חוב.

ביאור 12 - רכוש קבוע:

א. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2021, הינם:

	קרקע ומבנים (ראה ג' להלן)	שיפורים במושכר (ראה ד' להלן)	משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר (ראה ה' להלן)	השקעה בתחנת כח	כלי רכב	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	סה"כ
העלות:							
יתרה לתחילת השנה	133,879	834,228	760,891	656,787*	28,222	148,254	2,562,261*
תנועה במשך השנה:							
רכישות	-	35,473	57,575	15	2,323	20,081	115,467
גריעות	-	(33)	(530)	-	(3,240)	(1,145)	(4,948)
הערכה מחדש	-	-	-	69,204	-	-	69,204
ירידת ערך נכסים	-	-	(1,130)	-	-	-	(1,130)
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(22,447)	-	-	(22,447)
יתרה לסוף השנה	133,879	869,668	816,806	703,559	27,305	167,190	2,718,407
פחת שנצבר:							
יתרה לתחילת השנה	9,002	551,786	489,338	-*	22,705	120,656	1,193,487*
תנועה במשך השנה:							
פחת	3,385	28,822	41,664	22,447	2,268	15,620	114,206
גריעות	-	(28)	(366)	-	(2,523)	(1,144)	(4,061)
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(22,447)	-	-	(22,447)
יתרה לסוף השנה	12,387	580,580	530,636	-	22,450	135,132	1,281,185
עלות מופחתת לסוף השנה	121,492	289,088	286,170	703,559	4,855	32,058	1,437,222
עלות מופחתת לתחילת השנה	124,877	282,442	271,553	656,787	5,517	27,598	1,368,774

***סווג מחדש**

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ב. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2020, הינם:

	קרקע ומבנים (ראה ג' להלן)	שיפורים במושכר (ראה ד' להלן)	משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר (ראה ה' להלן)	השקעה בתחנת כח	כלי רכב	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	סה"כ
העלות:							
יתרה לתחילת השנה	133,848	813,401	676,662	687,205	31,213	135,547	2,477,876
תנועה במשך השנה:							
רכישות	31	25,360	52,198	6,641	587	16,676	101,493
גריעות	-	(4,533)	(865)	-	(3,578)	(3,969)	(12,945)
הערכה מחדש	-	-	-	(8,000)	-	-	(8,000)
ירידת ערך נכסים	-	-	(2,700)	-	-	-	(2,700)
חברה שאוחדה לראשונה	-	-	35,596	-	-	-	35,596
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(29,059)*	-	-	(29,059)
יתרה לסוף השנה	133,879	834,228	760,891	*656,787	28,222	148,254	2,562,261
פחת שנצבר:							
יתרה לתחילת השנה	5,503	530,448	450,434	6,745	23,413	107,546	1,124,089
תנועה במשך השנה:							
פחת	3,499	25,842	39,769	22,314	2,299	16,772	110,495
גריעות	-	(4,504)	(865)	-	(3,007)	(3,662)	(12,038)
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(29,059)*	-	-	(29,059)
יתרה לסוף השנה	9,002	551,786	489,338	-	22,705	120,656	1,193,487
עלות מופחתת לסוף השנה	124,877	282,442	271,553	*656,787	5,517	27,598	1,368,774
עלות מופחתת לתחילת השנה	128,345	282,953	226,228	680,460	7,800	28,001	1,353,787

***סווג מחדש**

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ג. קרקע ומבנים:

1) הסעיף כולל זכויות הקבוצה בקרקעות בבעלות , וכן מבנים בקרקעות אלו.

חלק מהנכסים טרם נרשם על שם החברה וחברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת מאחר שטרם הוסדרו הזכויות במקרקעין באזור שבו נמצא חלק זה של הנכסים.

2) מודל הערכה מחדש:

הקבוצה מיישמת את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין תחנת הכוח, החל מיום 30 בספטמבר 2019.
השווי ההוגן של תחנת הכוח שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ-714 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ-667 מיליון ש"ח) מתוך השווי האמור השווי המיוחס לקרקע הינו בסך של כ- 145 מיליון ₪ (ליום 31 בדצמבר 2020 כ-121 מיליון ש"ח). הערך בספרים שהיה מוכר אם תחנת הכח היתה מוצגת לפי מודל העלות הינו כ-423 מיליון ₪ ו-כ-442 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס. באמידת השווי ההוגן נלקחו בחשבון הסיכון הגלומים בפעילות הנכס. להלן נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן: שיעור היוון (טווח שיעור ההיוון לפיו הוונו ההכנסות הינו 6.4%-6.6%), שיעור גרט 70%, שיעור היוון גרט כ-8.4%.

ד. שיפורים במושכר:

הסעיף כולל בעיקר בנייה ושיפורים בתחנות תדלוק, המופעלות במסגרת חכירה, עמן קשורה החברה בהתקשרויות לטווחים שונים.

ה. משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר:

חלק מהנכסים נמסרו בהשאלה ללקוחות וזכיינים מפעילי מתחמי תדלוק, כמקובל בענף, ללא תמורה ומרביתם ללא קבלת ביטחונות. בגין חלק מיתרת הגלילים התקבלו פיקדונות מלקוחות (ראה ביאור 21א). בנוסף, היתרה כוללת השקעות בתחום תחנות כוח.

ו. שעבודים על נכסים - ראה ביאור 18א.

ביאור 13 - חכירות:

החברה חוכרת מבנים וקרקעות מצדדים שלישיים לתפעול מתחמי התדלוק תמורת תשלומי חכירה קבועים ותשלומי חכירה משתנים המבוססים על אחוז קבוע ממחזור המכירות השנתי של החברה.

חלק מחוזי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן.

החברה חוכרת מקרקעין בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל למשך 49 שנים. חוזי חכירה אלו כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בתמורה לתשלומי חכירה שנקבעים בהתבסס על שווי הקרקע במועד מימוש האופציה.

א. נכסי זכות שימוש:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
	זכויות שימוש	
	מבנים, מקרקעין ואחרים	
פחת- לשנה שהסתיימה ביום	153,558	152,303
יתרה ליום	1,238,822	1,266,429

סך התוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות מבנים וקרקעות במהלך שנת 2021 הוא 151,799 אלפי ש"ח (224,433-2020 אלפי ש"ח), כולל תוספות לנכסי זכות שימוש שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך 151,799 אלפי ש"ח (2020- 222,733 אלפי ש"ח).

ביאור 13 - חכירות (המשך):

ב. התחייבויות חכירה

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה:

	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2021						
התחייבויות בגין חכירה	121,080	120,090	114,012	105,395	689,021	1,149,598

מידע כמותי נוסף לגבי החכירות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	48,299	48,200
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות	169,875	167,638

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה:

א. הנדל"ן להשקעה של החברה כולל זכויות בניה ושטחי מסחר בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של החברה המוחזק לצורך הפקת דמי שכירות.

	2021	2020
	רמה 3	רמה 3
יתרה לתחילת השנה	578,513	519,644
תוספות בנייה	12,256	15,868
סווג לנדל"ן להשקעה	12,700	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)	53,368	43,001
יתרה לתום השנה*	656,837	578,513
* כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה הנמצא בשלבי הקמה ותכנון בסך	638,923	562,450

ב. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים במאפיינים של אלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה, בסוף השנה.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (המשך):

השווי ההוגן בגין נכסים מניבים נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומים השכירות בתום תקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג השוכרים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה סעיף ב' לעיל.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

1) שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.
2) שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, בתוספת רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה. עלות בנייה למ"ר משתנה בין הפרויקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד, רמת הגמר וכו'.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

1) עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו.
2) שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל.
3) שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה באלוני ים נערכה לפי ממוצע בין שיטת החילוץ לשיטת ההשוואה. שיטת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנערכו במגרשים דומים אך בהתאמות שמתבקשות ושיטת החילוץ מבוססת על אומדן שווי הפרוייקט כבנוי בשני שלבים וחילוץ היתרה לקרקע על הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח.

קרקעות פנויות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

במהלך תקופת הדוח, עדכנה החברה את הערכות השווי של כלל הנכסים, הערכות השווי בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים. טווח שיעורי ההיוון הינו 6% - 8% (2020 – 7%-8%).

ג. ביום 1 בינואר 2018, התקשרה החברה בעסקה לפיה רכשה מהשותף 24% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ (להלן – "אלוני ים") בתמורה לסך כולל של 7 מיליון ש"ח, בנוסף, הוסכם כי החברה תעמיד לשותף מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח שמקור פירעונן הינו הזכויות של השותף בקשר עם אלוני ים בלבד, אשר ישועבדו לחברה (להלן בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 בינואר 2018 הושלמה העסקה, ולאחר רכישת המניות מחזיקה החברה במניות המהוות 74% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שולמו 16 מיליון ש"ח. יתרת הסכום שטרם שולם מוצג בזכאים אחרים לזמן ארוך. לאלוני ים זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. (המשך):

עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים וכ-70 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות (להלן: "המקרקעין"). החל ממועד רכישת השליטה באלוני ים, המקרקעין, למעט חלק המקרקעין המיועד למתחם התדלוק מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה. חלק המקרקעין שיועד למתחם התדלוק הוצג כנכס זכות שימוש.

ביום 29 במרס 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 השלימה אלוני ים את עיקר עבודות הדיפון והחפירה במקרקעין, והחלה בביצוע עבודות ביסוס במקרקעין.

המקרקעין, מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה בשווי של כ-600 מיליון ש"ח ו-535 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה (העלות – 357 מיליון ש"ח ו-335 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה).

הרווח שזקפה החברה לתוצאות פעילותה כתוצאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2021 הינו כ-42 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2020 כ-43 מיליון ש"ח לפני מס).

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 סווג סך של 12.7 מיליון ש"ח מנכס זכות שימוש לנדל"ן להשקעה, בגין חלק המקרקעין שיוחס למתחם התדלוק לאור שינויים תיכנוניים שבוצעו בפרוייקט.

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים:

א. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתה שנצברו בגינם, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2021, הינם:

	העלות				פחת				
	יתרה לתחילת השנה	רכישות	גריעות	יתרה לגמר השנה	יתרה לתחילת השנה	תוספות פחת במשך השנה	גריעות	יתרה לגמר השנה	יתרה 31 בדצמבר 2021
קשרי לקוחות	28,257	1,389	-	29,646	12,762	2,400	-	15,162	14,484
מותג	1,536	-	-	1,536	418	140	-	558	978
מוניטין	158,269	-	-	158,269	-	-	-	-	158,269
דמי פינוי	17,742	1,920	-	19,662	11,616	1,126	-	12,742	6,920
תוכנות מחשב	43,729	7,308	-	51,037	35,265	4,987	-	40,252	10,785
	249,533	10,617	-	260,150	60,061	8,653	-	68,714	191,436

ב. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתה שנצברו בגינם, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2020, הינם:

	העלות					פחת				יתרה מופחתת
	יתרה לתחילת השנה	כניסה לאיחוד(*)	רכישות	גריעות	יתרה לגמר השנה	יתרה לתחילת השנה	תוספות פחת במשך השנה	גריעות	יתרה לגמר השנה	31 בדצמבר 2020
קשרי לקוחות	17,843	7,688	2,726	-	28,257	11,001	1,761	-	12,762	15,495
מותג	1,536	-	-	-	1,536	279	139	-	418	1,118
מוניטין	158,003	266	-	-	158,269	-	-	-	-	158,269
דמי פינוי	17,797	-	275	330	17,742	10,911	1,035	330	11,616	6,126
תוכנות מחשב	37,782	-	6,010	63	43,729	31,006	4,322	63	35,265	8,464
	232,961	7,954	9,011	393	249,533	53,197	7,257	393	60,061	189,472

(*) בחודש ינואר 2020 השלימה חברת דורגז החדשה בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור) של החברה את רכישת הפעילות של חברת אינטרנשיונל גרין גז בע"מ, העוסקת בשיווק גז פחמימני מעובה (גפ"מ) ללקוחות מסחריים וביתיים.

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

ג. מבחן לקביעת ירידת ערך מוניטין

להלן תמצית נתוני הקצאת המוניטין על פי יחידות מניבות המזומנים אליהן הוא מיוחס:

31 בדצמבר 2021			
פעילות am:pm	פעילות דור גז	פעילות אמגזית	סה"כ
143,847	13,120	1,302	158,269

31 בדצמבר 2020			
פעילות am:pm	פעילות דור גז	פעילות אמגזית	סה"כ
143,847	13,120	1,302	158,269

סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים מבוסס על חישובי שווי השימוש שנעשו על ידי החברה. בביצוע חישובים אלו משתמשים בתזרימי המזומנים החזויים לפני מס בהתבסס על אומדנים תפעוליים שאושרו על ידי ההנהלה לאורך תקופות של 5 שנים. תזרימי המזומנים החזויים הצפויים לאחר תקופה של 5 שנים, מחושבים לאור אומדן שיעורי הצמיחה שלהלן. שיעור הצמיחה אינו עולה על שיעור הצמיחה ארוך הטווח הממוצע של הענף בו פועלות היחידות מניבות המזומנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סכום בר ההשבה של היחידות המניבות מזומנים של פעילויות דור גז ואמגזית עולות על הערך הפנקסני של יחידות אלה ובהתאם לא נרשמה ירידת ערך בגין מוניטין המשוייך אליהן.

ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב שווי השימוש של פעילויות am:pm הן כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
שיעור צמיחה נומינלי*	2.2%	2.1%
שיעור היוון (לפני מס)	11%	10.5%

הנחות אלו שימשו לניתוח כל יחידה מניבת מזומנים.

הממוצעים המשוקללים של שיעורי הצמיחה ששימשו בחישוב עקביים עם תחזיות שהופיעו בדוחות שפורסמו ביחס לענף ובהתאם לניסיון העבר של החברה באשר לצמיחה בשנים האחרונות. שיעורי ההיוון ששימשו הנם לפני מס, והם לוקחים בחשבון סיכונים ספציפיים הקשורים ליחידת מניבת המזומנים הרלוונטית.

* שיעור הצמיחה ששימש בחישוב יחידה מניבת מזומנים לפעילות האמור מתייחס למחזור ההכנסות.

בהתבסס על האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2021, סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים am:pm, גבוה מהערך הפנקסני של יחידה מניבת מזומנים האמורה בסך של כ-100 מיליוני ש"ח (בשנת 2020 כ-108 מיליוני ש"ח) ולפיכך לא חלה ירידת ערך של המוניטין.

אם אומדן שיעור ההיוון לפני מס, המשמש להיוון תזרימי מזומנים עבור היחידה המניבת מזומנים am:pm, היה גבוה בכ-6% מאומדני ההנהלה ליום 31 בדצמבר 2021 , היה סכום בר ההשבה שווה לערך בספרים של יחידה מניבת מזומנים האמורה. אם אומדן שיעור הצמיחה היה נמוך בכ-3% מאומדני ההנהלה, היה סכום בר ההשבה שווה לערך בספרים של יחידה מניבת מזומנים האמורה. לא קיים שינוי אפשרי באופן סביר בהנחות המפתח אשר היה גורם לערך בספרים של היחידה להיות גבוה מסכום בר ההשבה שלה.

בשנים 2021 ו-2020 לא חלה ירידת ערך בגין מוניטין שנזקף לפעילות am:pm דורגז ואמגזית.

ביאור 16 - איגרות חוב:

א. איגרות חוב אשר הונפקו על ידי החברה וחברות מאוחדות:

	הפניה	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2021 %	31.12.2021	31.12.2020
איגרות חוב (סדרה ה') סחירות**	ב'1	4.55	116,984	175,476
איגרות חוב (סדרה ו') סחירות**	ב'2	2.95	239,744	299,680
איגרות חוב (סדרה ז') סחירות**	ב'3	3.29	395,328	260,582
איגרות חוב (סדרה ח') סחירות*	ב'4	0.6	172,873	-
			924,929	735,738
בתוספת (ניכוי) סכום הפרמיה (ניכיון) בהנפקתן, לאחר הפחתה שנצברה			2,321	(3,150)
			927,250	732,588
בניכוי חלויות שוטפות של איגרות החוב			225,490	155,377
			701,760	577,211

* אגרות חוב צמודות מדד.
** אגרות חוב לא צמודות.

ב. תנאי איגרות חוב:

1) 250 מיליון יחידות איגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם בערך נקוב של 1 ש"ח כל אחת, אשר הונפקו ביום 5 בנובמבר 2015.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מ-1 ביולי 2017. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.55% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל שנה קלנדרית, החל מ-1 ביולי 2016.

במהלך חודש יוני 2016, השלימה החברה הנפקה נוספת בסך של 160 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב בהנפקה הנוספת הוקצו במחיר של 1.083 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ה'), המשקף ריבית אפקטיבית של כ-3.07%. אגרות החוב בהנפקה הנוספת הונפקו בפרמיה בשיעור של כ-5.6%.

סך התמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקות סדרה ה' הינה 415,044 אלפי ש"ח (לאחר פרמיה והוצאות הנפקה נטו בסך של 5,044 אלפי ש"ח).

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 17%

(לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי. לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, עמדה החברה בתנאים האמורים.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ב. תנאי איגרות חוב (המשך):

1) (המשך):

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה. (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, כאשר ביחס לשנת 2015 החברה תהא רשאית לחלוקה של 60% מהרווח של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) שבין ה 1.7.2015 ליום ה 31.12.15. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות, כאשר בנוסף תהא רשאית לבצע חלוקה בכל עת של סכום מצטבר השווה ל60% מהרווחים הראויים לחלוקה שנצברו עד ליום 30 ביוני 2015. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, עמדה החברה בתנאים האמורים.

קרן איגרות החוב (לפני ניכוי סכום הוצאות ההנפקה) עומדת לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה ראשונה	58,492
שנה שניה	58,492
	116,984

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מדורגות איגרות החוב בדירוג A3, באופק יציב. איגרות החוב (סדרה ה') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

2) 232 מיליון יחידות איגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם בערך נקוב של 1 ש"ח כל אחת, אשר הונפקו ביום 13 באפריל 2017.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מ-31 במאי 2019. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.95% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 בנובמבר ו-31 במאי של כל שנה קלנדרית, החל מ-30 בנובמבר 2017.

סך התמורה המיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) שקיבלה החברה הסתכמה במועד קבלתה בכ- 229 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 13 באפריל 2017.

ביום 19 בפברואר 2019, השלימה החברה הנפקה נוספת בדרך של הקצאה פרטית בסך של 90 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'). סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) מההקצאה הפרטית (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה לסך של 90.4 מיליוני ש"ח.

תנאי אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.

בחודש יולי 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 ביולי 2020, בדרך של הרחבת סדרה, 69,973,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, הסתכמה בכ-71 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ב. תנאי איגרות חוב (המשך):

2) (המשך):

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 18% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה . (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות, כאשר בנוסף תהא רשאית לבצע חלוקה בכל עת של סכום מצטבר השווה ל60% מהרווחים הראויים לחלוקה שנצברו עד ליום 30 ביוני 2015. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

קרן איגרות החוב (לפני ניכוי סכום הוצאות ההנפקה) עומדת לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה ראשונה	59,936
שנה שניה	59,936
שנה שלישית	59,936
שנה רביעית	59,936
	239,744

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מדורגות איגרות החוב בדירוג A3. איגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ב. תנאי איגרות חוב (המשך):

3) 300 מיליון יחידות איגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם בערך נקוב של 1 ש"ח כל אחת, אשר הונפקו ביום 28 באפריל 2019.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים שווים, החל מ-30 בספטמבר 2020. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 במרץ ו-30 בספטמבר של כל שנה קלנדרית, החל מ-30 בספטמבר 2019.

סך התמורה המיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) שקיבלה החברה הסתכמה במועד קבלתה בכ-297 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 28 באפריל 2019.

ביום 15 פברואר 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 15 בפברואר 2021, בדרך של הרחבת סדרה, 200,637,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-213 מיליון ש"ח.

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 19% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, וכן בניכוי הלוואות, שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (**Non Recourse**) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה . (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות, כאשר בנוסף תהא רשאית לבצע חלוקה בכל עת של סכום מצטבר השווה ל60% מהרווחים הראויים לחלוקה שנצברו עד ליום 30 ביוני 2015. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

קרן איגרות החוב (לפני ניכוי סכום הוצאות ההנפקה) עומדת לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה ראשונה	65,888
שנה שניה	65,888
שנה שלישית	65,888
שנה רביעית	65,888
שנה חמישית	65,888
שנה שישית	65,888
	395,328

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מדורגות איגרות החוב בדירוג A3. איגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ב. תנאי איגרות חוב (המשך):

4) 200 מיליון יחידות איגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם בערך נקוב של 1 ש"ח כל אחת, אשר הונפקו ביום 6 במאי 2021.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בתשעה תשלומים שאינם שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים: 2021-2022 (כולל), 2024-2027 (כולל), ו-2030-2032 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בתאריך 14 באפריל 2021 בגין חודש מרץ 2021 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.60% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית, החל מ-30 ביוני 2021.

סך התמורה המיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) שקיבלה החברה הסתכמה במועד קבלתה בכ-198 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ח') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 6 במאי 2021.

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 535 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 12% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, וכן בניכוי הלוואות, שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (**Non Recourse**) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2021, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה . (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

קרן איגרות החוב (לפני ניכוי סכום הוצאות ההנפקה) עומדת לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה ראשונה	40,676
שנה שניה	-
שנה שלישית	20,338
שנה רביעית	18,304
שנה חמישית	16,270
שנה שישית ואילך	77,285
	172,873

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מדורגות איגרות החוב בדירוג A3. איגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ג. ערכן בספרים ושוויין ההוגן של אגרות חוב הנו כדלקמן:

	ערך בספרים*		שווי הוגן	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
אגרות חוב סחירות	**933,794**	**739,489**	**973,646**	**771,483**

*ערך אגרות חוב בספרים כולל ריבית לשלם.

באשר לאגרות חוב סחירות השווי ההוגן נקבע על פי המחיר המצוטט של אגרות חוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020. מדידות השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מסווגות ברמה 1 של מדרג השווי ההוגן.

ביאור 17 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך:

א. **מבחינת המטבעות בהם, או בהצמדה להם, עומדות ההלוואות לפירעון ושיעורי הריבית, ניתן לסווג את סכומן הכולל (לפני ניכוי חלויות שוטפות) כדלקמן:**

	שיעורי ריבית משוקללים ליום 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	%		
התחייבויות שוטפות:			
משיכת יתר מתאגידים בנקאיים - לא צמוד	2.6%	420	243
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים			
מובטחות - לא צמוד [1] [2]	1.15%	753,860	395,500
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		135,075	169,773
		889,355	565,516
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים מובטחות - לא צמוד [1] [3]	2.06%	328,036	565,667
הלוואה לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח [4]	3.60%	320,208	331,552
		648,244	897,219
בניכוי - חלויות שוטפות		135,075	169,773
		513,169	727,446
סך הכל אשראי והלוואות		1,402,524	1,292,962

(1) מרבית סכומי האשראי שנטלה הקבוצה חשופים לשינויים בשיעור הריבית בהתאם לחוזי האשראי. הריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים בתוספת/הפחתה של מרווח קבוע. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 1.60% (ליום 31 בדצמבר 2020 -1.60%).

(2) היתרה כוללת הלוואות לזמן קצר בסך כולל של 225 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית פריים בהפחתת מרווח קבוע אשר נטלה החברה לצורך מימון חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים בקשר, בין היתר, עם תשלום דמי היוון בגין מקרקעין באזור התעשיה בהרצליה. ההלוואות מובטחות בשעבוד שוטף על נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ג'.

(3) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 היא כ-224 מיליון ש"ח, כוללות התחייבות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

(א) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים).

(ב) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ-17%. לעניין זה, "סך המאזן המתואם" משמעו - סך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי הון חוזר תפעולי ובניכוי חובות והתחייבויות non recourse. "הון חוזר תפעולי" משמעו - הסך המצטבר של יתרת הלקוחות בתוספת יתרת בעלי ענין בגין חובות שוטפים במהלך העסקים הרגיל ובתוספת מלאי, פחות התחייבויות שוטפות לספקים).

(ג) יחס חוב פיננסי נטו בניכוי הון חוזר תפעולי ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית על בהון חוזר תפעולי כהגדרתו לעיל, לא יעלה על 4.8, לעניין זה:

"חוב פיננסי נטו" – סך חובות החברה לבנקים למוסדות פיננסים אחרים ולבעלי אגרות החוב לסוגיהן בתוספת חוב בגין הלוואות בעלים נחותות ובניכוי, חובות non recourse , חוב פיננסי בסך של 225 מיליון ₪ המיוחס לאחזקות החברה בחברת אלוני ים בע"מ, ונכסים פיננסים (מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, השקעות בניירות ערך בנטרול נכסים פיננסים של פעילות תחנת הכוח).

"EBITDA מתואם" משמעו - EBITDA בתוספת תזרים לבעלים מפעילות תחנת הכוח ובניכוי (א) השפעות שינויי מחירי הדלקים על ערך המלאי, (ב) רווחים/הפסדים מעסקאות הגנה על

ביאור 17 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך):

מלאי הדלקים (ג) EBITDA של פעילות תחנת הכוח, במהלך ארבעת הרבעונים העוקביהקודמים למועד הבדיקה).

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה החברה בתנאים האמורים.

(4) ביום 13 במרץ 2017 התקשרה אלון מרכזי אנרגיה גת שותפות מוגבלת אשר מוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה (להלן: "שותפות גת") בהסכם מימון (להלן: "הסכם המימון") עם תאגיד בנקאי ומוסד פיננסי (להלן: "המלווה" או "הבנק"), להעמדת אשראי למימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח בקריית גת. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 18ג'1.
להלן עיקרי הסכם המימון:

א. על פי הוראות הסכם המימון, העניק המלווה לשותפות גת מספר מסגרות אשראי שלא תעלנה על סך כולל של כ-435 מיליון ש"ח.

ב. הסכם המימון קובע ביחס לתשלומי הקרן בגין ההלוואות לוח סילוקין נפרד עבור התקופה שעד למועד ההמרה (כהגדרתו להלן) ולוח סילוקין שונה עבור התקופה שלאחר מועד ההמרה.

ג. לעניין זה "מועד ההמרה" הוגדר בהסכם המימון: המועד המוקדם מבין: (א) ככל שתימסר הודעה על כך על ידי שותפות גת - מועד המשיכה הראשונה; (ב) תום שנה ממועד המשיכה הראשונה או תום כל שנה לאחר מועד המשיכה הראשונה (עד למועד ההפעלה המסחרית), לפי בחירת שותפות גת וככל שתמסר הודעה על כך 30 ימים קודמים למועד שנבחר על ידה כאמור; (ג) תום 12 או 24 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית, לפי בחירת שותפות גת ככל שהיא הודיעה על בחירתה כאמור עד למועד המשיכה הראשונה; או (ד) המועד שבו שעור תשואות האג"ח (כהגדרת מונח זה בהסכם המימון) עולה ב-0.35% או יותר בהשוואה לתשואת האג"ח במודל הפיננסי הבסיסי).

ד. ריבית:

1. מסגרות אשראי ו-Stand by יישאו עד מועד ההמרה ריבית פריים בתוספת מרווח של 2% לשנה.

2. אם וכאשר יתרחש מועד ההמרה, יישאו ההלוואות ריבית מבוססת תשואת אג"ח ממשלתי מסוג גליל הנסחר בבורסה, במח"מ זהה למח"מ ההלוואה הרלוונטית, צמוד מדד (להלן: "האג"ח"), בתוספת מרווח של 3.9% בתקופת ההקמה ו- 3.5% בתקופת התפעול.

3. במידה ומועד ההמרה יתקיים, נקבעה ריבית מינימום שלא תפחת מ-4%. המרווח עשוי לגדול מעבר לשיעורים המפורטים לעיל, וזאת בהתקיים אירועים מסויימים, לרבות שינויים בדירוג החוב (ירידה בדירוג לדירוג Baa1 ומטה לפי סולם מדרוג), והיעדר יכולת להוכיח זכאות לקבלת תשלומי זמינות עד שנת ההפעלה השלישית.

ה. בטוחות - להבטחת מסגרות האשראי האמורות, רשמה שותפות גת לטובת המלווה שעבוד קבוע על נכסי השותפות, על החשבונות של השותפות וכן שעבוד על זכויות השותף הכללי והשותף המוגבל בשותפות, וכן על התחייבויותיהם של השותפים להזרמת הון וזכויות נוספות בהתאם למסמכי המימון.

ו. תקופת ההלוואות - תחל ממועד המשיכה של כל חלק מסכום ההלוואה ועד למועד הפרעון הסופי של ההלוואות, אשר יחול בהתאם למועדים המוגדרים בהסכם המימון ולא יאוחר מ-17 שנה ממועד ההפעלה המסחרית.

ז. מחלוקות בין המלווה לשותפות - יצוין כי קיימת מחלוקת בין המלווה לשותפות לגבי מספר נושאים ובהם התקיימות מועד ההמרה, על המשתמע מכך. בין היתר לעמדת המלווה מועד ההמרה התקיים בתום 24 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית, ואילו לעמדת השותפות מועד ההמרה טרם התקיים. כמו כן קיימת מחלוקת בין המלווה לשותפות לעניין לוח הסילוקין החל למועד הדוח. למועד הדוח המלווה פועל על פי לוח הסילוקין כפי שהוא לעמדתו, והשותפות אף כי אינה מסכימה עם עמדת המלווה בנושא וחולקת עליה מציגה את ההלוואה לפי לוח הסילוקין כפי שהוא לעמדת המלווה. השותפות והמלווה הסכימו לנהל מו"מ ביחס לאפשרות להגיע לפתרון המחלוקות הנזכרות לעיל ובכלל זאת נמצאת בדיון בין הצדדים האפשרות שהמלווה יסכים, בתנאים מסוימים, שמועד ההמרה, כפי שהוא לעמדתו, יידחה למועד מאוחר יותר.

ביאור 17 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך):

ח. עילות לפירעון מידי - הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי כגון הפרת התחייבויות של השותפות מכוח מסמכי הפרויקט ומסמכי המימון, אי תשלום, קיום התקשרויות מהותיות להפעלת התחנה וכדומה. ההסכם כולל עילת העמדה לפירעון מיידי במקרה שיחס הכיסוי של הפרויקט לכל תקופת החוב יהיה מתחת ל-1.08. כמו כן, הסכם המימון קובע יחס כיסוי לחלוקה של 1.2.

יחס כיסוי מוגדר בהסכם המימון כיחס בין תזרים המזומנים הפנוי הנובע מפעילות תחנת הכוח לבין סך תשלומי הקרן והריבית בתקופה נתונה.

ליום 31 בדצמבר 2021, בכפוף לאמור בסעיף ז' לעיל, עמדה שותפות גת, לעמדתה, בתנאים האמורים.

ט. נכון למועד הדוח, דירוג החוב לפרויקט הינו A3.il באופק חיובי ולתקופת ההפעלה (כהגדרתה עפ"י מתודולוגית חברת הדירוג) A2.il באופק יציב.

(5) היתרה כוללת הלוואות לזמן קצר בסך כולל של 225 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית פריים בהפחתת מרווח קבוע אשר נטלה החברה לצורך מימון חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים בקשר, בין היתר, עם תשלום דמי היוון בגין מקרקעין באזור התעשיה בהרצליה. ההלוואות מובטחות בשעבוד שוטף על נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ג'.

(6) הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים כוללות עילה לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא בהסכמה מראש של המלווה.

ב. ערכן בספרים ושוויין ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנו כדלקמן:

ערך בספרים*		שווי הוגן	
31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
650,327	899,352	650,777	945,369

* ערך ההלוואות בספרים כולל ריבית לשלם.

שוויין ההוגן של ההתחייבויות השוטפות (למעט חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך) אינו שונה מהותית מערכן בספרים, כיוון שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

חישובי השווי ההוגן מבוססים על תזרימי מזומנים מהוונים לפי שיעור ממוצע של כ-1.93% (2020: כ-1.46%). שיעורי הריבית מבוססים על ריביות חסרות סיכון (המבוססות על ריביות אגרות חוב ממשלתיות) לטווחים התואמים את מועדי הפירעון של ההלוואות בתוספת פרמיית סיכון. מדידות השווי ההוגן של ההלוואות מסווגות ברמה 2 של מדרג השווי ההוגן.

ג. ההלוואות (לאחר ניכוי חלויות שוטפות), עומדות לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2021
שנה שניה	102,625
שנה שלישית	86,536
שנה רביעית	51,806
שנה חמישית	29,776
שנה שישית ואילך	242,426
	513,169

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. שעבודים:

להבטחת התחייבויות החברה ותאגידים מאוחדים לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 כ-1,082 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020- כ-961 מיליון ש"ח) רשמו החברה ותאגידים מאוחדים שעבודים שוטפים על כלל נכסיהם ושעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין שלהם.

באשר לשעבודים שניתנו בקשר עם מימון פרויקט תחנת הכוח ראה ביאור 17 א'(3) לעיל.

ב. ערבויות:

החברה וחברות בנות שלה העמידו ערבויות בנקאיות בסך של כ-33 מיליוני ש"ח בקשר עם מכרזים (לרבות ערבויות שהועמדו מכוח זכייה במכרזים) ובקשר עם הליכים משפטיים בהם היא מעורבת.

החברה ערבה להבטחת חוב של דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה מאוחדת (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים") לספקי חנויות הנוחות בסך של עד 85 מיליוני ש"ח.

החברה ערבה להבטחת חוב של עסקאות משותפות כלפי תאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח.

ג. התקשרויות:

1) התקשרויות בקשר עם תחנת הכוח

א. ביום 9 בדצמבר 2012 חתמה שותפות גת על הסכם לרכישת גז טבעי מהשותפים בשותפות תמר (להלן בסעיף זה: "הסכם האספקה", "המוכרים", ו"שותפות תמר" בהתאמה). על פי הסכם האספקה התחייבו המוכרים לספק לשותפות גת גז טבעי בהיקף כולל של עד כ-1.68 BCM (מליארד מטר מעוקב) (להלן: "הכמות החוזית הכוללת") בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם האספקה. בהסכם האספקה נקבעו תנאי רכישה לכמות מינימאלית והסדרים נוספים.
ביום 26 בספטמבר 2016, חתמו הצדדים על תוספת להסכם האספקה, במסגרתה, בין היתר, התחייבו המוכרים לספק גז טבעי לתחנת הכוח בכמויות הנדרשות, תקופת החוזה הוארכה ל-18 שנים מיום האספקה הראשונה (בנוסף, ניתנה לצדדים אפשרות להאריך את ההסכם בשנתיים נוספות, בכפוף לבדיקה לפיה לא נצרכה כמות גדולה מזו הקבועה בהסכם עד לשלב ההודעה כאמור), וכן הוגדלה כמות הגז החוזית הכוללת.
במסגרת תוספת זו, הוטמעו תיקונים שנדרשו בהחלטת הממונה על התחרות אשר ניתנו במסגרת אישורו להסכם האספקה, ובכלל זה זכות להפחית את כמויות הגז אותם התחייבה שותפות גת לרכוש במסגרת ההסכם. בחודש מרץ 2021, בהתאם לתנאי ההסכם, הפחיתה שותפות גת את הכמות השנתית המינימלית הנרכשת משותפות תמר והחל מאותו מועד רוכשת שותפות גת מחירים משופרים בהסכמי "**Spot**" ממאגרי הגז ובשוק המשני, ובמקביל מנהלת משא ומתן לחתימה על הסכם גז משופר.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ג. התקשרויות (המשך):

ב. בתאריך 29 בינואר 2017 התקשרה שותפות גת בהסכם לתפעול ותחזוקה של תחנת הכוח (**O&M**) עם חברת סימנס (להלן: "הסכם התפעול"), במסגרתו התחייבה סימנס להעניק לשותפות גת את מלוא שירותי התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח למשך פרק זמן של עד 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. במסגרת הסכם התפעול התחייבה סימנס כי תחנת הכוח תהיה זמינה לפעול בזמינות מינימאלית וכן לביצועים מינימאליים הקבועים בהסכם התפעול. הסכם התפעול אף כולל מנגנון של פיצוי מוסכם במקרה של אי עמידה בהתחייבות סימנס כאמור ומנגנון של בונוס במקרה שזמינות התחנה ו/או הביצועים יהיו טובים מהזמינות או הביצועים להם התחייבה סימנס בהסכם התפעול. כמו כן, הסכם התפעול כולל מנגנון המאפשר לשותפות גת לסיים את ההתקשרות לפני תום מלוא תקופת ההסכם, החל מחלוף כמות מסוימת של שעות הפעלה. לאחר הפעלתה המסחרית של התחנה, נתגלעה מחלוקת בין הצדדים ביחס לזכותה של שותפות גת להנחה בתשלום הרבעוני לסימנס כפי שמופיע בהסכם. הצדדים מנהלים בוררות כדי לפתור מחלוקת זו. לאחר תאריך הדוח הצדדים פנו לבוררות כדי לפתור מחלוקת זו. במסגרת הבוררות הוגשו כתבי הטענות העיקריים מטעם הצדדים והבוררות נמצאת בשלב ההליכים המקדמיים.

ג. ביום 13 במרץ 2017 התקשרה השותפות בהסכם מימון (לעיל ולהלן: "הסכם המימון") עם בנק מזרחי טפחות בע"מ וגופים נוספים (להלן - "המלווה" או "הבנק"), להעמדת אשראי למימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח בסוגת - לפרטים נוספים ראה ביאור 17 א' (3).

ד. במהלך חודש מרץ 2019 חתמו שותפות גת וחברת דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "דוראד") על הסכם עקרונות, וביום 11 בנובמבר 2019, נחתמה תוספת להסכם העקרונות (הסכם העקרונות והתוספת יקראו להלן יחד: "הסכם מפורט"). בהתאם להסכם המפורט, דוראד פועלת כמספק חשמל אשר רוכש את החשמל המיוצר בתחנת הכח משותפות גת, וזאת למשך תקופה של 5 שנים בתמורה לתשלומי זמינות ואנרגיה שישולמו לשותפות גת, כאשר לכל צד אפשרות לסיום מוקדם של ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים בהתראה מראש. בהתאם להסכם המפורט, שותפות גת בהיותה בעלת רישיון הייצור, תפעל כיצרן חשמל ותהיה אחראית להפעלת תחנת הכוח ולייצור החשמל בתחנה, ותישא בכל העלויות הנוגעות להפעלת תחנת הכוח, העמדת הזמינות וייצור החשמל. דוראד תפעל כמספק חשמל, ותהיה אחראית לכל הפעילויות הקשורות באספקת ומכירת החשמל של תחנת הכוח מול לקוחות הקצה וחברת חשמל (להלן: "חח"י"), ותישא בכל העלויות לאספקת החשמל לצרכנים, ובכלל זה בגין שירותי התשתית ושירותי ניהול המערכת. בעקבות החלטת רשות החשמל מחודש ינואר 2020 בדבר תיקון אמות מידה בקשר עם חריגה מתוכניות צריכה, ביום 12 באוגוסט 2021 חתמו הצדדים על תיקון נוסף להסכם, במסגרתו הסדירו את ההתחשבנות ביניהם הנובעת מתיקון אמות המידה כאמור, ועדכנו את תקופת ההסכם עד לתום שנת 2022,כאשר לכל אחד מהצדדים אפשרות לסיים את ההתקשרות בהתקיים תנאים מסוימים ובהתראה של 90 ימים מראש. ביום 10 ביוני 2021, פרסמה רשות החשמל קול קורא בנוגע לעדכון מקבצי שעות הביקוש (מש"בים), אשר ביחס לכל אחד מהם נקבע תעריף עומס וזמן (תע"ז) פרטני ("קול קורא"). לאחר קבלת התייחסויות מהציבור ביחס לקול הקורא, פרסמה רשות החשמל, ביום 12 באוקטובר 2021, שימוע ביחס לעדכון מקבצי שעות הביקוש ("השימוע"). במסגרת השימוע, תיקנה רשות החשמל חלק מהפרמטרים שפורסמו במסגרת הקול קורא. השותפות בוחנת את הפרסום ואת ההשפעה הצפויה של העדכון המוצע על פעילותה.

ה. ביום 11 בנובמבר 2019, התקבלו מאת רשות החשמל רישיונות ייצור והספקה (לתקופה של 20 שנים) לתחנת הכוח בקריית גת וביום 12 בנובמבר 2019 החלה ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

2) רכישת גז טבעי

בחודש נובמבר 2013 התקשרה דורגז בהסכם לרכישת גז טבעי מהשותפים בשותפות תמר (להלן: "ההסכם", ו-"המוכרים" בהתאמה). תקופת ההסכם החלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2013 והסתיימה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020. (להלן: "תקופת ההסכם").

על פי ההסכם התחייבו המוכרים לספק לדורגז גז טבעי בהיקף כולל של עד **0.36 BCM** בהיקף הנאמד בכ-85 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "הכמות החוזית הכוללת") בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. דורגז התחייבה לרכוש או לשלם (**Take or Pay**) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבעו בהסכם (להלן: הכמות השנתית המינימלית). בתקופת הדוח לא היתה תחולה להתחייבות דורגז לצריכת הכמות השנתית המינימלית. ביום 22 בינואר 2020, התקבלה הודעת השותפים במאגר תמר, לפיה החל מיום 1 במרס 2020, תשוב לתוקף התחייבות דורגז לרכוש או לשלם (Take or Pay) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בין הצדדים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה רוכשת גז בעיקר באמצעות הסכמי "Spot" עם מאגרי גז, וכן באמצעות התקשרויות לרכישת גז טבעי בשוק המשני. החברה פועלת להתקשר עם מאגרי הגז טבעי בהסכמים. יצוין, כי היצע הגז הטבעי בשוק המקומי, עלול להיות מושפע מהגידול בכמויות הגז המופנות לייצוא וכן מעיכובים בכניסת ספק גז טבעי שלישי,

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ג. התקשרויות (המשך):

במידה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לספק גז טבעי ללקוחותיה, עלולה להיווצר לה חשיפה בגין פערי העלות בין הגז הטבעי ובין מקור האנרגיה החלופי שיידרשו הצרכנים לרכוש.

3) הסכם אספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה תזקיקי נפט וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("הרש"פ") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לאספקת דלקים וגז, אשר עיקריו יובאו להלן. ההסכם נכרת לתקופה של שנתיים, ביחס ל-50% מצריכת הדלקים והגפ"מ השנתית של הרש"פ.

ההסכם קובע את מחירי, דרכי ומועדי האספקה, תנאי התשלום, אופן הניפוק וההובלה של תזקיקי הנפט והגפ"מ, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והגפ"מ המסופקים לרש"פ ותנאים מסחריים נוספים. האחריות להובלת התזקיקים למרכזי הפצה של הרש"פ חלה על החברה, בעוד הובלת המוצרים ממרכזי ההפצה האמורים לשטחי הרש"פ וללקוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

לצורך הבטחת התחייבויותיה מכוח ההסכם, המחתה הרש"פ לחברה את הזכות לגבות את התשלום המגיע לה מכספי המיסים הקשורים לדלק, המוחזקים עבור הרש"פ על-ידי ממשלת ישראל (להלן בסעיף זה: "התשלום"). יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את האפשרות ואת משך הזמן הדרוש לגביית התשלום מממשלת ישראל, ככל שתידרש החברה לעשות זאת. יצוין, כי מלבד זכות זו, לא הועמדו לטובת החברה בטוחות נוספות במסגרת ההסכם.

כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מוקדם בהודעה מראש בת 90 יום למשנהו. הדין החל על ההסכם הוא הדין האנגלי, וחילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם, אם יתגלעו, יוכרעו בבוררות אשר בהעדר הסכמה אחרת תיערך בלונדון.

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק הישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ בתקופת הדוח הינן בסך של כ-865 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת החוב של הרש"פ עומדת כל כ-383 מיליון ₪.

בתקופת הדוח ביצעה החברה הפרשה בגין ירידת ערך חוב הרש"פ בסך של 8 מיליון ש"ח, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 אשר נכללה בסעיף הוצאות אחרות.

4) הסכם רכישת מוצרי דלק מבתי הזיקוק

נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבז"ן ומפז בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בתי הזיקוק"), על פי הסכם שנתי שנחתם בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק ("הסכמי הרכש"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קובעים הסכמי הרכש, כמויות שנתיות אותן מחויבת החברה לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה המועברות מראש. יצוין, כי החברה זכאית לסטות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעורים הקבועים בהסכמי הרכש.

הסכמי הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחירים אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלום, בטחונות שעל החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה.

ד. התחייבויות תלויות:

הליכים משפטיים:

1) תובענות ייצוגיות:

א. בחודש ספטמבר 2019, התקבל במשרדי החברה כתב תביעה בצירוף בקשה לאשר תובענה ייצוגית, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה ("דור ניהול מתחמים"), וכנגד 2 חברות דלק נוספות (ביחד: "הנתבעות") בבית הדין האזורי לעבודה בחיפה (בסעיף זה: "הבקשה"). עניינה של הבקשה הוא בטענה כי דור ניהול מתחמים הפרה את הוראות צו הרחבה בענף תחנות הדלק משנת 1979, והוראות צו הרחבה בדבר פנסיית זקנה משלימה (יסוד) משנת 1966, החלים ומחייבים אותה, לטענת התובע, ביחסיה עם עובדיה. סכום הבקשה הכולל הוערך על ידי התובע בסך של כ-141 מיליוני ש"ח. בחודש פברואר 2020 הגישה דור ניהול מתחמים תגובה לבקשה, במסגרתה דחתה את טענות התובע.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ד. התחייבויות תלויות (המשך):

ביום 7 ביולי 2021, ניתנה על ידי בית הדין האזורי לעבודה בחיפה החלטה, לפיה הוא דוחה את הבקשה שהוגשה כנגד הנתבעות בגין עילת הפרת הוראות צו הרחבה בדבר פנסיית זקנה משלימה (יסוד) משנת 1966 ("העילה הראשונה"), ומאשר את הבקשה כנגד הנתבעות בגין עילת הפרת צו הרחבה בענף תחנות הדלק משנת 1979 ("העילה השנייה" ו-"ההחלטה"). ביום 5 באוגוסט 2021 הגישה דור ניהול מתחמים לבית הדין הארצי לעבודה בירושלים ("בית הדין הארצי") בקשת רשות ערעור על ההחלטה לאשר את הבקשה ביחס לעילה השנייה ("בקשת החברה"), וכן בקשה לעיכוב ביצוע. בהתאם לבקשת החברה, נתן בית הדין הארצי צו ארעי לעיכוב ביצוע וכן נתן רשות ערעור באופן שבקשת החברה תידון כערעור ("ערעור החברה"). להערכת יועציה המשפטיים של החברה הסיכוי שערעור החברה יתקבל גבוה מהסיכוי שידחה.
ביום 30 בספטמבר 2021 הגיש המבקש ערעור לבית הדין הארצי על ההחלטה לדחות את הבקשה ביחס לעילה הראשונה ("ערעור המבקש"). דור ניהול מתחמים הגישה תגובתה לערעור המבקש. להערכת יועציה המשפטיים של החברה הסיכוי שערעור המבקש יתקבל נמוך מהסיכוי שידחה.

ב. בחודש נובמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור ניהול מתחמים, וחברות דלק נוספות, וכן כנגד מנכ"ל החברה היוצא מר עמית זאב והמנכ"לים של חברות הדלק הנוספות, בבית המשפט המחוזי בתל אביב (בסעיף זה: "הבקשה").

בבקשה נטען כי דור ניהול מתחמים מפרה את הוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, בכך שאינה אוסרת, לכאורה, את העישון בשטחים החיצוניים ואזורי הישיבה החיצוניים הצמודים לחנויות הנוחות שלה. במסגרת הבקשה, העריך המבקש את הנזק מדור ניהול מתחמים בסך של כ-44 מיליון ש"ח לשנה, כשסכום זה מוכפל בתקופת ההתיישנות. בין הצדדים מתנהלים הליכי גישור. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך בשלב זה.

ג. בחודש דצמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור ניהול מתחמים (בסעיף זה: "הבקשה"). בבקשה נטען כי בחלק מהחנויות המופעלות על ידי דור ניהול מתחמים, לא מוצג סימון ביחס לחלק ממחירי המוצרים המוצעים למכירה (בעיקר ביחס למחירי פירות וירקות). במסגרת הבקשה, העריך המבקש את הנזק מדור ניהול מתחמים בסך של כ-400 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2021, הגישה דור ניהול מתחמים תגובה לבקשה, במסגרתה דחתה את הטענות שהועלו בבקשה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך בשלב זה.

2) תביעות כספיות אחרות:

ביום 25 בפברואר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה נגזרת ("הבקשה"), במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם רבוע נדל"ן נגד מר שרגא בירן, משרד ש.בירן ושות', עורכי דין (אשר מר שרגא בירן, הנמנה עם בעלי השליטה הקודמים של החברה, הינו שותף בו), דירקטורים ונושאי משרה בחברה בעבר ובהווה ואחרים, להשבת סכום כולל של כ-30.6 מיליון ש"ח אשר על פי הנטען בבקשה שולמו למשרד ש. בירן כשכר טרחה על ידי החברה ועל ידי רבוע נדל"ן בין השנים 2008 ל-2016 בניגוד לדין ומבלי שניתנו לכך האישורים המתחייבים לפי חוק החברות. על פי הבקשה, הסכום ששולם על ידי החברה למשרד ש. בירן משנת 2008 ועד לשנת 2016 הינו בסך של כ-18 מיליון ש"ח, מתוך סכום כולל של כ-30.6 מיליון ש"חכאמור. ביום 23 ביוני 2019, החליט דירקטוריון החברה, לאחר שקיים דיון ובחן את הבקשה לגופה, לא להגיש תביעה נגד נושאי המשרה בחברה בעבר ובהווה המשיבים לבקשה, כי הגשת התביעה כאמור אינה לטובת החברה ולהורות לבאי כוחה של החברה להתנגד לבקשה. ביום 8 בספטמבר 2019 הגישו החברה ונושאי המשרה בחברה את תשובתם לבקשת האישור. מתנהל הליך גישור בין הצדדים.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ד. התחייבויות תלויות (המשך):

3) הליכים אחרים:

א. לעניין בקשה לחילוט פיקדון בסך של 10 מיליון ש"ח שהפקידה החברה בקשר עם הצעתה לרכישת חברת המפעיל במסגרת הסדר החוב באפריקה השקעות, כהגדרתם להלן, ראה ביאור 24א' (6).

ב. כנגד החברה ותאגידים מאוחדים, ונושאי משרה בהם, תלויים ועומדים מספר כתבי אישום או גזרי דין, בנוגע, בין היתר, להפעלת תחנות תדלוק, או חנויות נוחות ללא רישיון עסק או בחריגה מהיתר, ובנוגע להפרת הוראות הדין בקשר עם פעילות שיווק הגפ"מ. להערכת החברה, מעבר לקנסות בסכומים לא מהותיים, ו/או להוצאת צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק ו/או עד להכשרת הבניה בהיתר וכדומה, אין לחברה חשיפה נוספת בהקשר זה. כמו כן, גם אם יסגרו אחת או יותר מתחנות התדלוק ו/או חנויות הנוחות ו/אונקודות המכירה הקמעונאיות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

ה. אמות מידה פיננסיות:

1. באשר לעמידת החברה באמות מידה פיננסיות שניתנו במסגרת אגרות החוב ראה ביאור 16.

2. במסגרת הלוואה שקיבלה שותפות גת מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי, נדרשת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (Covenants).

   ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה שותפות גת בתנאים האמורים.

3. במסגרת הלוואות לזמן ארוך שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים, בהיקף כולל של כ-224 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2021), נדרשת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות (Covenants).

   ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה החברה בתנאים האמורים.

ביאור 19 - הון, קרנות ועודפים:

א. הון, קרנות ועודפים:

1) מורכב ממניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח, כדלקמן:

	מספר המניות באלפים	
	31 בדצמבר	
	2021	2020
רשום (כולל מניות מוחזקות בידי החברה ובידי חברה מאוחדות)	60,000	60,000
מונפק ונפרע (כולל מניות מוחזקות בידי החברה ובידי חברה מאוחדות)	16,495	16,495

2) ביום 7 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד ליום 6 בינואר 2021, בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2020 רכשה החברה מכוח התכנית 51,154 מניות, בהיקף של כ-3.7 מיליון ש"ח ("המניות הנרכשות"). בהתאם להוראות סעיף 308 לחוק החברות, הפכו המניות הנרכשות למניות רדומות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה 668,210 מניות רדומות, המהוות כ-4.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

יתרת המניות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בעלות כוללת של 15,245 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 15,245 אלפי ש"ח) המהוות 4% מתוך יתרת המניות הרגילות, מונפקות ונפרעות לאותו יום.

ביאור 19 - הון, קרנות ועודפים (המשך):

להלן סכומי הדיבידנד ששולמו לבעלי מניות החברה, בש"ח למניה, בשנים 2019, 2020 ו-2021:

שנה	סכום הדיבידנד באלפי ש"ח	סכום דיבידנד ששולם למניה בש"ח
2019	60,000	3.78
2020	40,000	2.52
2021	100,000	6.32

ב. הרכב קרנות ההון ופרמיה הינו כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
פרמיה על מניות	347,819	347,819
קרן הון מהנפקת אופציות	479	479
קרן הון משערוך נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(15,831)	(22,141)
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	332,536	282,737
	665,003	608,894

ביאור 20 - מסים על ההכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

1) מדידת התוצאות לצורכי מס

החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצורכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס של החברה והחברות הבנות בהתחשב בשינוי במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985 (להלן - חוק התיאומים). כמו כן, תיאומים המתייחסים לרווחי הון שונים לרבות שבח, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. הפסדים מועברים לצורכי מס, ניכוי בשל פחת והפסד ריאלי ממכירת נכס בר פחת או נייר ערך יתואמו למדד עד תום שנת המס 2007 והצמדתם הופסקה ממועד זה ואילך.

2) שיעורי המס

שיעורי המס שחלו על החברה הם: 23%.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ב. מסי הכנסה נדחים:

1) הרכב המסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים המדווחות, הינם:

	בגין סעיפים מאזניים							
	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים ברי-פחת	נדל"ן להשקעה	פיקדונות מלקוחות	השקעה במכשירים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשה לחובות מסופקים	אחרים	הפסדים להעברה	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2019	(21,245)	(19,644)	1,662	(5,073)	4,546	6,766	(2,295)	998	(34,285)
שינויים בשנת 2019:									
זקיפה לדוח רווח והפסד	(1,188)	(17,930)	17	-	638	278	2,527	11	(15,647)
יישום לראשונה IFRS 16	(146)	-	-	-	-	-	1,080	-	934
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	2,151	-	-	-	-	2,151
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	990	-	-	-	990
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(54,853)	-	-	-	-	-	-	-	(54,853)
יתרה ליום 31.12.2019	(77,432)	(37,574)	1,679	(2,922)	6,174	7,044	1,312	1,009	(100,710)
שינויים בשנת 2020:									
זקיפה לדוח רווח והפסד	1,053	(7,491)	4,333	-	701	(745)	8,193	6,231	12,275
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	2,139	-	-	-	-	2,139
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(696)	-	-	-	(696)
הערכה מחדש של רכוש קבוע	1,840	-	-	-	-	-	-	-	1,840
יתרה ליום 31.12.2020	(74,539)	(45,065)	6,012	(783)	6,179	6,299	9,505	7,240	(85,152)
שינויים בשנת 2021:									
זקיפה לדוח רווח והפסד	604	(10,935)	133	-	579	(393)	(628)	(5,963)	(16,603)
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	(1,885)	-	-	-	-	(1,885)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(1,008)	-	-	-	(1,008)
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(15,817)	-	-	-	-	-	-	-	(15,817)
יתרה ליום 31.12.2021	(89,752)	(56,000)	6,145	(2,668)	5,750	5,906	8,877	1,277	(120,465)

המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, מחושבים לפי שיעורי מס 23%.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ב. מסי הכנסה נדחים (המשך):

2) מסים נדחים המתייחסים למרכיבי הרווח הכולל האחר הינם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2021		2020		2019	
	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	8,195	(1,885)	(9,301)	2,139	(9,352)	2,151
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	4,382	(1,008)	3,031	(696)	(4,309)	990
הערכה מחדש של רכוש קבוע	69,204	(15,817)	(8,000)	1,840	238,490	(54,853)
	81,781	(18,710)	(14,270)	3,283	224,829	(51,712)

ג. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח והפסד לתקופות המוצגות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
מסים שוטפים:			
מסים שוטפים בגין רווחי השנה המדווחת	30,535	20,495	21,920
מסים בגין שנים קודמות	4,447	3,757	1,021
	34,982	24,252	22,941
מסים נדחים:			
יצירה והיפוך של מסים נדחים,נטו	16,603	(12,275)	15,647
הוצאות מסים על הכנסה	51,585	11,977	38,587

ד. התאמת המס התיאורטי:

להלן מובאת ההתאמה בין סכום המס ה"תיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים, היו מתחייבים במס לפי השיעור החל על חברות בישראל (ראה א'2 לעיל) לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנים המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד	260,054	76,858	186,604
המס התיאורטי בגין רווח זה	59,812	17,677	42,919
הוצאות שאינן מוכרות לצורכי מס	807	743	528
השפעת המס בגין תוצאות חברות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס	(9,341)	(4,052)	(5,153)
התאמת מיסים נדחים בגין שנים קודמות	(3,995)	(6,915)	-
מסים בגין שנים קודמות	4,447	3,757	1,021
אחרות	(145)	767	(728)
מסים על ההכנסה	51,585	11,977	38,587

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס:

הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2021 לכדי כ-5.6 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 31.5 מיליון ש"ח). הקבוצה מניחה כי מימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי, על כן הכירה הקבוצה במסים נדחים בגין הפסדים מועברים אלו.

ו. שומות מס:

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות עד שנת המס 2016 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

1) במהלך חודש נובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם שומות מס לשנים 2016-2018. סך השפעת הסכם השומות על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות הכנסות מסים נדחים והוצאות מסים בגין שנים קודמות הסתכם להכנסת מס בשנת 2020 בסכומים שאינם מהותיים.

2) 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 מליון ש"ח בגין יתרת הפקדונות מלקוחות בספריה. סך השפעת הסכם השומות על תוצאותיה הכספיות של החברה לרבות הכנסות מסים נדחים והוצאות מסים בגין שנים קודמות הסתכם להכנסת מס בשנת 2020 בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח.

3) בתקופת הדוח חתמה ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בשליטה מלאה של החברה (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים"), על הסכם שומות לשנים 2016-2019. במסגרת הסכם זה הותרה לחברה הוצאה בסך של כ-18 מש"ח אשר תותר בניכוי על פני 6 שנים החל משנת 2020. דור אלון ניהול מתחמים רשמה נכס מס נדחה בגין ההוצאה שתוכר בשנים 2022-2025. סך השפעת הסכם השומות על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות הכנסות מסים נדחים והוצאות מסים בגין שנים קודמות הסתכם להוצאת מס בשנת 2021 בסכומים שאינם מהותיים.

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים:

הדוחות על המצב הכספי:

א. פיקדונות לזמן קצר:

	31.12.2021	31.12.2020
פיקדונות אצל ספקים [1]	30,248	23,848
פיקדון בקשר פעילות תחנת הכוח [2]	34,913	31,731
פיקדונות אחרים	769	8,807
	65,930	64,386

(1) הסעיף כולל פיקדונות לתקופה של עד 3 חודשים אצל ספקים עיקריים של החברה, שהופקדו כבטחונות לרכישות שמבצעת החברה מספקים אלו. מרבית הפיקדונות צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס ה-LIBOR (כ-0.21%). (נכון ל-31 בדצמבר 2020 –צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס ה-LIBOR).

(2) הסעיף כולל בעיקר פקדונות קרן לשירות חוב וקרן תחזוקה, בהתאם להסכם המימון תחנת הכוח, לפרטים נוספים ראה ביאור 18ג'1.

מועדי הפירעון של הפיקדונות לזמן קצר הינם קצרים יחסית, ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

	31.12.2021	31.12.2020
השקעה במניות	368,328	196,348
השקעה באגרות חוב ממשלתיות סחירות	6,442	10,541
השקעה באגרות חוב קונצרניות סחירות	88,379	90,586
	463,149	297,475

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים הוא כ-330 מיליון ש"ח מתוך מסגרת כוללת של 450 מיליון ש"ח (במונחי נכס בסיס, קרי, לא כולל רווחים צבורים).

(2) באשר לעסקאות הגנה בקשר עם רכיב המניות בתיק, ראה ביאור 10.

ג. לקוחות:

	31.12.2021	31.12.2020
חובות פתוחים*	942,937	471,188
כרטיסי אשראי	64,482	91,283
המחאות לגבייה	28,523	39,935
	1,035,942	602,406
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	25,692	27,365
	1,010,250	575,041

(*) באשר לחוב לקוח עיקרי ראה ביאור 3ג18.

(1) ההפרשה לחובות מסופקים מתייחסת לחובות בפיגור, כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
פיגור של עד 3 חודשים	2,024	3,887
פיגור של 3 חודשים עד 12 חודשים	1,824	3,791
פיגור של 12 חודשים ואילך	32,083	32,710
	35,931	40,388

(2) התנועה בהפרשה לחובות מסופקים שביצעה הקבוצה הנה כדלקמן:

	2021	2020
יתרה לתחילת השנה	27,365	30,636
הפרשה לחובות מסופקים	1,983	2,964
יתרות לקוחות שנמחקו במהלך השנה כחובות אבודים	(3,656)	(6,235)
יתרה לסוף השנה	25,692	27,365

(3) ליום 31 בדצמבר 2021, יתרות חובה בסך 13,648 אלפי ש"ח (2020 – 17,322 אלפי ש"ח) חורגות ממועד התשלום החוזי. הקבוצה לא ביצעה בגינן הפרשה לחובות מסופקים. יתרות אלו קשורות למספר לקוחות בלתי-תלויים, ועל פי ניסיונה של הקבוצה מהשנים האחרונות, פרעו לקוחות אלו את חובותיהם במלואם. באשר לביטחונות בגין יתרות אלו, וכן גילוי באשר לאופן בחינת סיכוני אשראי של לקוחות הקבוצה, ראה ביאור 4א'1(ג).

גיול יתרת לקוחות אלו הנו כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
עד 3 חודשים	11,514	14,807
3 חודשים עד 12 חודשים	1,747	2,089
12 חודשים ואילך	387	426
	13,648	17,322

הנכסים הפיננסים הכלולים במסגרת הלקוחות הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הנה היתרה בספרים של כל קבוצת הלקוחות כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות.

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

ג. לקוחות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021, הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלקוחות כוללים סך של 18,186 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2020 - 6,815 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ד. חייבים ויתרות חובה:

	31.12.2021	31.12.2020
1) אחרים:		
עובדים	517	2,036
מוסדות ממשלתיים	1,967	751
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לקבל, ראה ביאור 6	3,787	2,516
הכנסות לקבל	13,407	8,364
הוצאות מראש	12,627	13,551
מקדמות לספקים	11,017	13,627
פקדון בקשר עם רכישת מניות (ראה ביאור 24א 6)	10,000	10,000
אחרים	3,834	2,643
	57,156	53,488

2) הנכסים הפיננסים הכלולים במסגרת החייבים ויתרות החובה הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות חובה לזמן קצר, הנה היתרה בספרים של כל קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות.

ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת החייבים ויתרות החובה כוללים סכומים הצמודים לשערי חליפין של הדולר והיין היפני בהיקף שאינו מהותי. יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ה. מלאי:

	31.12.2021	31.12.2020
מוצרי דלק ושמנים	100,703	80,010
מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים	70,490	60,818
חלקי חילוף וחומרי עזר	7,159	3,464
	178,352	144,292

ו. ספקים ונותני שירותים:

	31.12.2021	31.12.2020
חובות פתוחים	563,683	357,975
שטרות והמחאות לפירעון	2,161	3,746
	565,844	361,721

ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים ונותני השירותים הינן לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויין ההוגן אינו שונה מהותית מהערך בו הן מוצגות בספרים.

ליום 31 בדצמבר 2021, ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים נותני שירותים כוללות סך של 277,479 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2020 - 126,623 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

ז. זכאים ויתרות זכות:

	31.12.2021	31.12.2020
אחרים:		
עובדים ומוסדות בגינם	23,560	22,642
מוסדות	187,882	127,435
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	43,993	41,866
מקדמות מלקוחות	10,949	7,001
אחרים	3,688	4,600
	270,072	203,544

ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הזכאים ויתרות הזכות הינן לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויין ההוגן אינו שונה מהותית מהערך בו הם מוצגים בספרים.

ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הזכאים ויתרות זכות כוללות סכומים הצמודים לשערי חליפין של הדולר בהיקף שאינו מהותי. יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

דוחות רווח והפסד:

ח. הכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
מכירות דלקים וחשמל	8,361,659	4,957,512	6,396,557
בניכוי - היטלים ממשלתיים	4,550,202	2,833,031	3,228,528
מכירות נטו	3,811,457	2,124,481	3,168,029
מכירת מוצרי צריכה ואחרים	1,054,350	998,104	942,238
	4,865,807	3,122,585	4,110,267
כולל הכנסות ממכירת דלקים ללקוח עיקרי, נטו	865,398	-	-

ט. עלות ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
עלות הדלק, הגז ומוצריהם	3,076,538	1,555,911	2,600,849
עלות מוצרי צריכה ואחרים	683,705	643,910	593,807
פחת והפחתות	23,027	22,893	-
	3,783,270	2,222,714	3,194,656
כולל קניות מספקים עיקריים:			
ספק א'	1,802,837	715,362	1,380,254
ספק ב'	1,051,748	589,103	1,047,151

י. הוצאות מכירה ושיווק:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	257,933	248,783	250,654
דמי שכירות תחנות תדלוק וחנויות נוחות	53,123	31,462	34,404
אחזקת מתחמים, משרדים וציוד	133,781	121,042	116,321
הובלות	66,560	40,622	42,540
פרסום	12,659	9,901	10,854
דמי שימוש סימן מסחרי (ראה ביאור 24 א'(2))	5,500	5,500	5,500
עמלות	4,611	(3,738)	4,568
פחת והפחתות	252,894	246,681	236,759
אחרות	25,427	18,968	19,283
	812,488	719,221	720,883

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

יא. הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	29,211	26,026	25,684
אחזקת משרדים ביטוח וציוד	7,658	6,796	5,307
שכר מקצועי	12,144	13,147	13,462
חובות מסופקים ואבודים	1,983	2,964	2,316
פחת והפחתות	1,849	1,875	1,847
אחרות	1,733	1,687	1,450
	54,578	52,495	50,066

יב. הכנסות אחרות והוצאות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הכנסות אחרות:			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	254	242	341
הכנסות מחלוקת רווחי שותפות דור חיפושי גז	-	345	1,424
ביטול הפרשה לירידת ערך נכסים	-	-	826
רווח הון בגין גריעת נכס זכות שימוש	486	-	-
אחרות	5	432	1,554
	745	1,019	4,145
הוצאות אחרות:			
הפסד הון בגין גריעת נכס זכות שימוש	-	381	123
ירידת ערך נכסים	1,130	2,700	-
הוצאות בקשר עם פרוייקט נדל"ן בהקמה	-	4,977	-
הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי	8,000	-	-
אחרות	506	-	-
	9,636	8,058	123

יג. הוצאות מימון והכנסות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הוצאות מימון:			
ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	(1,928)	(2,854)	(625)
ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך	(27,297)	(28,881)	(18,670)
ריבית בגין אגרות חוב (כולל הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה)	(31,683)	(27,540)	(29,996)
עמלות כרטיסי אשראי	(24,462)	(20,823)	(24,533)
הוצאות מימון בגין חכירה	(48,298)	(48,199)	(46,550)
חוזים עתידיים על נפט והפרשי שער והצמדה בגין מכשירים פיננסים, נטו	(1,375)	(11,223)	(2,347)
אחר	(5,665)	(6,880)	(5,423)
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לנכסים	324	632	657
	(140,384)	(145,768)	(127,487)
הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית ושערוך נכסים פיננסיים	83,749	20,559	29,205
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו ומפקדונות	6,066	5,714	6,025
הפרשי שער והצמדה בגין פריטים כספיים, נטו	5,456	10,597	17,424
אחרות	1,836	1,775	3,521
	97,107	38,645	56,175
הוצאות מימון, נטו	43,277	107,123	(71,312)

ביאור 21 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

יד. חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
חלק ברווחים לשנה - נטו	47,860	19,864	26,402
הפחתת עודף עלות ההשקעה	(4,477)	-	-
	43,383	19,864	26,402

טו. הוצאות בגין הטבות לעובדים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
שכר ומשכורת - עלות מעביד	266,570	253,661	255,907
עלויות הוצאות פנסיה - תוכניות להפקדה מוגדרת	8,593	8,526	8,357
הוצאות פיצויים - תוכניות להטבה מוגדרת	11,981	12,622	12,074
	287,144	274,809	276,338

ביאור 22 - הפרשות בגין התחייבויות אחרות:

התנועה בהפרשות הנה כדלקמן:

	תביעות משפטיות (א)	הפרשה לחופשה	הוצאות לשלם (ב)	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2020	853	12,708	23,546	37,107
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020:				
זקיפה לדוח רווח והפסד:				
- הפרשות נוספות	-	9,366	10,400	19,766
סכומים ששולמו/נוצלו במהלך השנה	(750)	(8,491)	(6,421)	(15,662)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	103	13,583	27,525	41,211
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021:				
זקיפה לדוח רווח והפסד:				
- הפרשות נוספות	-	9,669	11,500	21,169
סכומים ששולמו/נוצלו במהלך השנה	(103)	(9,025)	(4,900)	(14,028)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	-	14,227	34,125	48,352

סך ההפרשות האמורות מוצגות בדוחות הכספיים כדלקמן:

	31.12.2021	31.12.2020
הפרשות המוצגות במסגרת התחייבויות שוטפות	48,352	41,211
	48,352	41,211

(א) תביעות משפטיות - ראה ביאור 18ד.

(ב) כולל בעיקר הפרשות בגין מענקים לעובדי החברה ובגין דמי שימוש סימן מסחרי ראה ביאור 24 א' (2).

ביאור 23 - רווח למניה:

להלן נתוני הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה רגילה, בחישוב בסיסי:

	רווח נקי		
	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
סך הכל רווח נקי	208,609	65,021	148,301

	מספר מניות (באלפים)		
	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
ממוצע משוקלל של מספר המניות	15,827	15,868	15,878

ביאור 24 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

כמפורט בבאור 1 לעיל, בעלת השליטה בחברה הינה רבוע כחול שהינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ובחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.

מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רבוע כחול מוחזקות על ידי אקסטרה אחזקות, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מרדכי בן משה.

רבוע כחול מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 80.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

אקסטרה אחזקות מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

יתרת המניות מוחזקת על-ידי מספר רב של משקיעים.

"בעל עניין" - כהגדרת "בעלי עניין" בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-IAS 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור".

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צד קשור" האמורה ב IAS 24) כוללים את: חברי הדירקטוריון ומנכ"ל החברה.

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

הכנסות (הוצאות):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
מכירות דלקים ועמלות סחר לעסקאות משותפות[1]	557,800	437,838	549,913
הכנסות מימון מעסקאות משותפות	5,580	3,729	4,366
דמי שימוש סימן מסחרי [2]	5,500	5,500	5,500
בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה:			
הסכום - באלפי ש"ח [5] [4] [3] *	4,939	3,071	5,650
מספר האנשים שאליהם מתייחסים ההטבות	3	2	3
בעלי עניין שאינם מועסקים כאמור:			
שכר דירקטורים	1,072	1,275	1,656
מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות	8	7	9

*לרבות מענק בגין 2021

ביאור 24 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

בנוסף, לקבוצה התקשרויות למכירת דלקים עם בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים הנעשים במהלך העסקים הרגיל, בהתאם למחירי שוק ובתנאי אשראי מקובלים, בהיקף שנתי שאינו עולה על 5% ממכירות הדלקים בקבוצה.

1) סכומי העסקות המתייחסים להתקשרויות שבין חברות הקבוצה לבין עסקאות משותפות מתבצעות במהלך העסקים הרגיל, בהתאם למחירי שוק ובתנאי אשראי מקובלים.

2) לחברה ניתנה זכות שימוש בשמות המסחר "אלון" ו-"אלונית" (להלן: "סימני המסחר"), במסגרת הסכם שירותי ניהול שנחתם בין החברה לאלון לראשונה בשנת 2005 ואושר מחדש בחודש מרץ 2014.

כחלק מהעברת השליטה ברבוע כחול, מאלון לידי אקסטרה אחזקות, הומחו כלל זכויות אלון בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות אשר המחתה בחודש ספטמבר 2020 את כלל הזכויות בסימני המסחר לרבוע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי עם רבוע כחול ביחס לזכות השימוש בסימני המסחר, והחברה מבצעת הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לחוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה לגבי דמי השימוש הראויים בגין בסימני המסחר.

בהתאם, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה עבור השנים 2017 עד 2021 בסך כולל (מצטבר) של כ-28 מיליון ש"ח, כאשר סכום ההפרשה השנתי, נכון למועד הדו"ח, עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

3) סיום כהונה של מר עמית זאב בתפקיד מנכ"ל החברה

מר זאב כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 28 במאי, 2019 ועד ליום 31 באוגוסט 2021. עד למועד מינויו כמנכ"ל החברה, כיהן מר זאב כמנכ"ל דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה. ביום 28 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל החברה. שירותי המנכ"ל הוענקו ע"י מר עמית זאב לחברה בתמורה לתגמול חודשי בסך של 110,050 ₪ בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית ("התגמול החודשי") (סכום זה כולל את כל מרכיבי העלות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב מגולם וכו'. סכום זה אינו כולל הוצאות דלק שיחויבו וישולמו בנפרד) כמו כן תנאי העסקתו כללו מענק הסתגלות בסך של 4 פעמים התגמול החודשי.

בהתייחס לשנת 2020, יצויין כי עלות שכרו של מר עמית זאב, אינה כוללת את סכום המענק בגין שנה זו מאחר והמענק טרם אושר באותו מועד על ידי האורגנים המוסמכים. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין מענק זה.

4) מינוי מר עודד גולן למנכ"ל החברה החל מיום 1 בספטמבר 2021

ביום 11 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מר גולן כמנכ"ל החברה (החל מיום 1 בספטמבר 2021). עד למועד מינויו כמנכ"ל החברה, כיהן מר גולן כסמנכ"ל סחר בחברה פרטית בתחום הקמעונאות, ועד ליום 31 במרץ 2020, כיהן מר גולן כמנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה.

שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה ע"י מר גולן בתמורה לתגמול חודשי בסך של 124,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית ("התגמול החודשי") (סכום זה כולל את כל מרכיבי העלות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב מגולם וכו'. סכום זה אינו כולל הוצאות דלק שיחויבו וישולמו בנפרד). התגמול החודשי צמוד למדד המחירים לצרכן, ויעודכן אחת לרבעון.

התקשרות החברה עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, עם זכות לכל צד להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים על ידי כל אחד מהצדדים.

מר גולן יהיה זכאי למענק הסתגלות בסך של 3-6 פעמים התגמול החודשי כתלות במשך עבודתו בחברה.

ביאור 24 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

5) עדכון תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון החל מיום 6 ביוני 2021

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב (100% משרה חלף 90% משרה), החל מיום 6 ביוני, 2021. עד לאותו מועד כיהן מר יניב כיו"ר הדירקטוריון בהיקף משרה של 90%, במקביל לכהונתו כמנכ"ל רבוע כחול בהיקף משרה של 10%. בהקשר זה יצויין כי החברה התקשרה עם רבוע כחול בהסכם החזר הוצאות הנוגעות להעסקת מר ישראל יניב בהתאם לחלקיות המשרה של מר ישראל יניב בחברה (90%) וברבוע כחול (10%) (להלן: "הסכם חלוקת הוצאות"). הסכם חלוקת ההוצאות הסתיים ביום 5 ביוני 2021.

על פי תנאי העסקתו, זכאי מר ישראל יניב לשכר חודשי בסך של כ-108 אלף ש"ח ברוטו לחודש (לפי 100% משרה), ובנוסף, גילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים, לרבות ביטוח מנהלים ופיצויי פיטורין, קרן השתלמות חופשה שנתית, טלפון והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל. ההתקשרות האמורה הינה לתקופה בלתי קצובה, עם זכות של כל אחד מהצדדים להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגים, זכאי מר ישראל יניב ל-6 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב). כמו כן, זכאי יו"ר הדירקטוריון החברה למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

בהתייחס לשנת 2020, יצויין כי עלות שכרו של מר ישראל יניב, אינה כוללת את סכום המענק בגין שנה זו מאחר והמענק טרם אושר באותו מועד על ידי האורגנים המוסמכים. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין מענק זה.

6) רכישת זכויות באפריקה השקעות בקשר עם "המפעיל"

ביום 9 בנובמבר, 2017, הגישה החברה לנאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז וכ"ח) של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("הנאמן", "אפריקה השקעות" ו-"אגרות החוב", בהתאמה) הצעה לרכוש מאת אפריקה השקעות: (א) מניות המהוות למיטב ידיעת החברה כ-21.58% מההון המונפק והנפרע של חברת ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ ("ישראל קנדה"); וכן - (ב) מניות המהוות למיטב ידיעת החברה כ - 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות המוחזקות על ידי ישראל קנדה במועד הגשת ההצעה, אשר גם אפריקה השקעות הינה בעלת מניות בהן (להלן יחד: "חברות המפעיל"); וכן - (ג) זכויות נלוות לכל המניות האמורות, והכל בתמורה לסך של 150 מליון ש"ח (להלן: "ההצעה"). ביום 18 בדצמבר, 2017, הגישה החברה לנאמן הצעה מעודכנת "), והפקידה בנאמנות סך של 10 מיליון ש"ח לצורך הבטחת התחייבויותיה הכלולות בהצעה האמורה. למיטב ידיעת החברה באותו מועד הגישה גם רבוע כחול ואקסטרה אחזקות הצעות לרכישת נכסים אחרים של אפריקה השקעות.

ביום 2 ביולי 2018, הוגשה לבית המשפט בקשה מטעם הנאמן למתן הוראות לחילוט הפיקדון שהפקידה החברה להבטחת הצעת החברה, בסך של 10 מיליון ש"ח ("הפיקדון"), וכן חילוט הפיקדונות שהפקידו אקסטרה ורבוע כחול להבטחת הצעתן, לרבות הפירות שנצברו בגינם ("הבקשה לחילוט").

ביום 31 באוקטובר 2018, הגישה החברה בקשה לבית המשפט לצורך מתן הוראות לנאמנים להשיב לחברה את הפיקדון. ביום 6 בנובמבר 2018 הוגשה מטעם הנאמנים תגובה, במסגרתה התבקש בית המשפט לדחות את בקשת החברה להשבת הפיקדון.

ביום 24 במרץ 2019, התקבלה החלטת בית המשפט לפיה בנסיבות העניין, יש לברר את בקשות הצדדים בנושא החזר הפיקדונות או חילוטם במסגרת הליך אזרחי נפרד, ולא בדרך של בקשה למתן הוראות בפני בית משפט של פירוק. בהתאם, אישר בית המשפט את הגשתה של תובענה אזרחית עצמאית כאשר כל צד רשאי לשמור על טיעוניו בנוגע לסוגיה שבמחלוקת.

בהתאם להחלטה האמורה, ביום 10 ביוני 2019, הגישה החברה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד הנאמנים להשבת הפיקדון. ביום 9 בספטמבר 2019, הוגש כתב הגנה מטעם הנאמנים, וביום 26 בספטמבר 2019, הוגש כתב תשובה מטעם החברה. הצדדים ניהלו הליך גישור אשר לא צלח.

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 ("תביעת אקסטרה"). בחודש אפריל 2020, הגיש הנאמן תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד אקסטרה, רבוע כחול והחברה, לחילוט כלל הפיקדונות בסך כולל של

ביאור 24 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

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").

בחודש יולי 2020, קבע בית המשפט כי יש לאחד את הדיון בתביעות ההדדיות שהגישו הצדדים (תביעת החברה, תביעת אקסטרה ותביעת הנאמן לחילוט הפקדונות). לאחר תקופת הדוח, החל מחודש ינואר 2022, מתנהל הליך גישור בין הצדדים.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סביר יותר כי בית המשפט יקבל את תביעת החברה ויורה על השבת הפיקדון, מאשר כי יורה על חילוטו.

7) נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך

בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך, בחברה, ברבוע כחול וברבוע כחול נדל"ן (להלן בסעיף זה: "הנוהל" ו- "הקבוצה", בהתאמה), נוהל אשר עודכן בחודש נובמבר 2021. הנוהל נועד ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך בקבוצה וכן במקרים בהם בעלת השליטה ברבוע כחול, אקסטרה אחזקות, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות, גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה. למיטב ידיעת החברה, בד בבד עם אישור הנוהל על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כאמור, אושר הנוהל גם בוועדות הביקורת ובדירקטוריון של רבוע כחול ורבוע כחול נדל"ן.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1) בעלי עניין וצדדים קשורים:

	31.12.2021	31.12.2020
נכסים:		
במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה	130	92
היתרה הגבוהה ביותר במשך השנה	216	182
התחייבויות:		
במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות	233	147
במסגרת סעיף הפרשות (ראה א (2) לעיל)	28,125	22,625

2) צדדים קשורים שאינם בעלי עניין:

	31.12.2021	31.12.2020
נכסים:		
במסגרת סעיף לקוחות	34,829	31,801
התחייבויות:		
במסגרת סעיף ספקים	88	194
במסגרת סעיף זכאים אחרים	1,301	852

ביאור 25 - מגזרי פעילות:

א. כללי:

1) מגזרי פעילות:

הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות עיקריים:

א. מגזר מתחמי תדלוק ומסחר - הפעילות במגזר 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, תחת המותגים: "אלונית", "סופר אלונית" ו-"מיני סופר אלונית" ("אלונית"), ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

ב. מגזר שיווק ישיר - הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, כולל לרשות הפלסטינית ("הרש"פ"), לקוחות מוסדיים, תעשייתיים ולקוחות פרטיים, 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 מקומיות ובינלאומיות.

ג. מגזר החשמל - הפעילות במגזר זה כוללת תפעול תחנת כוח פרטית בהספק של כ- 75 מגוואט הממוקמת בקריית גת ומכירת חשמל לצרכנים (להלן: "תחנת הכח").

ד. מגזר קמעונאות מזון - הפעילות במגזר זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה של מזון ומוצרי צריכה אחרים, תחת המותגים: "am:pm", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב" "סופר אלונית" ו-"הדוכן" בגן שמואל, וכן את פעילות רשת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), המנהלת באופן ישיר ובזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "Moses", "BBB" ו-"Burgerim"

2) מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, סוקר את הדיווחים הפנימיים של החברה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים. הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי. נתוני הכנסות 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, בסיס המדידה המגזרי אינו מושפע מהוצאות (הכנסות) חד-פעמיות, כגון ירידות ערך נכסים ושינויים בשווי נדל"ן להשקעה וכן הוא מוצג לפני יישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16. התאמות אלו נכללות במסגרת "**התאמות לאיחוד**" הוצאות הנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות.

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

ביאור 25 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים:

א) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	2,624,901	1,648,001	127,704	698,666	(233,465)	4,865,807
פחת והפחתות	75,569	21,956	23,027	24,977	132,238	277,767
רווחי מגזר	160,817	67,107	15,311	23,968	75,263	342,466
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו						39,135
הוצאות מימון, נטו						43,277
רווח לפני מסים על הכנסה						260,054

ב) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	1,844,077	641,584	137,863	682,185	(183,124)	3,122,585
פחת והפחתות	73,815	19,858	22,893	16,718	138,163	271,447
רווחי מגזר	102,982	24,721	18,179	23,896	49,470	219,248
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו						35,267
הוצאות מימון, נטו						107,123
רווח לפני מסים על הכנסה						76,858

ג) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר חשמל	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	2,590,598	1,045,158	21,283	626,021	(172,793)	4,110,267
פחת והפחתות	77,407	16,309	2,396	15,370	127,123	238,605
רווחי המגזר	127,643	32,077	5,755	24,372	104,143	293,990
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו						36,074
הוצאות מימון, נטו						71,312
רווח לפני מסים על הכנסה						186,604

ביאור 26 - אירועים בתקופת הדוח:

א. 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). בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי ("המגבלות"). במסגרתן, בין היתר, הוטלו על ידי הממשלה שלושה סגרים כלליים על המשק הישראלי במהלך שנת 2020 ותחילת שנת 2021. סגרים אלו כללו סגירה מלאה של מערכת החינוך, והחמרת המגבלות על התנועה והמסחר.

במהלך חודש פברואר 2021, החלה הממשלה להסיר בהדרגה את המגבלות שהוטלו על ענפי המשק השונים, בהתאם לירידה ברמת התחלואה ובמקדם ההדבקה, ובהתאם לקצב התקדמות מבצע החיסונים. במהלך חודש מרץ 2021, חזרה מערכת החינוך לפעילות מלאה, והוסרו מרבית המגבלות שהוטלו על התנועה והמסחר. עם חזרת המשק לפעילות מלאה, חזרו מכירות החברה בפעילויות שנפגעו בתקופת הסגרים, לרמתן טרום מגיפת הקורונה, ואף נרשם שיפור במכירות מתחמי התדלוק והמסחר בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2019 (טרום משבר הקורונה).

החל מחודש יוני 2021, נרשמה עליה ברמת התחלואה. בעקבות כך, הטילה הממשלה באופן חלקי מגבלות שונות על התקהלויות במרחב הציבורי. בחודש יולי 2021, הוחלט על מתן חיסון שלישי (בוסטר) לאוכלוסיית ישראל, ובהתאם נרשמה ירידה ברמת התחלואה. החל מחודש דצמבר 2021, נרשמה עליה משמעותית ברמת התחלואה בשל התפשטות וריאנט "אומיקרון" של הנגיף, והחל מחודש פברואר 2022, נרשמת ירידה ברמת התחלואה.

נכון למועד פרסום הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה, אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

על אף האמור,החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה, נקטה ונוקטת בצעדים הכוללים בין היתר:

(א) שמירה על יתרות נזילות גבוהות, לצד שמירה על מסגרות אשראי פנויות במערכת הבנקאית בהיקף משמעותי; (ב) בחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים; (ג) ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות; (ד) הקפדה על הנחיות משרד הבריאות והתאמת מתכונת העבודה ונהלי העבודה בחברה לרבות בניית יכולת עבודה "מרחוק", על מנת להקטין את סיכוני ההדבקה, באופן שאינו צפוי לפגוע בשגרת פעילותה של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם השלכות אפשריות של ההתפשטות המחודשת של נגיף הקורונה והשפעתן על הפעילות במשק, וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, גמישותה הפיננסית, ובשל השיפור בפרמטרים הכלכליים המרכזיים במשק (אבטלה, תוצר וצריכה פרטית).

ביאור 27 - פרטים על תאגידים המוחזקים ישירות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2021:

שם חברה / קשורה	שיעור זכויות בהון בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות הצבעה בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות החברה בסמכות למנות דירקטורים בתאגיד מוחזק	השקעה בתאגיד מוחזק (באלפי ש"ח)	הלוואות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	ערבויות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	דיבידנד שנתקבל או שהתאגיד זכאי לקבלו מתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)
תאגידים מאוחדים:							
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	100	100	100	142,471	28,303	150,843	
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	100	100	100	198,870		85,250	53,500
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	100	100	100	24,142	3,186		
דור חדש הובלות בע"מ (1995)	100	100	100	188			
קונספציה השקעות ונכסים בע"מ	100	100	100	10,270			
דור אנרגיה סחר מזון (שותפות מוגבלת)	100	100	100	(10,404)	8,092		
דור נכסים ותדלוק תחנות דלק 1992 בע"מ	100	100	100	3,241	67,774		
דור אנרגיה אחזקות בע"מ (2004)	100	100	100	271,111	57,107		
נחשון - אלון המסעדה בע"מ	100	100	100	(611)	8,000		
דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ *	50	50	50	28,458			1,694
דור אלון שמנים בע"מ	100	100	100	7,459			
אלון מרכזי אנרגיה (שותפות מוגבלת)	100	100	100	238,668	141,179		
דור אלון תעופה בע"מ	100	100	100	3,631			
דור אלון פינאנסים בע"מ	100	100	100	24			
מעלה צפת בע"מ	100	100	100	784	2,643		
אלוני ים אחזקות בע"מ	74	74	74	202,989	345,557		
עסקאות משותפות:							-
יזרעאל - אלון אחזקות בע"מ	50	50	50	2,178	500	3,485	
אברך אלון גי'. אס בע"מ	50	50	50	11,584		30,183	3,500
דור העמק בע"מ	50	50	50	2,103			
אלון - הזרע אחזקות בע"מ	50	50	50		3,130		
קדרים - אלון החזקות בע"מ	49	50	50	(2,143)	5,280		
מועדון לקוחות רבוע כחול - דור אלון (שותפות רשומה)	25	25	25				
דור עבד אלקאדר - שפרעם (שותפות כללית)	50	50	50				
בי.בי.בי מסעדות בע"מ**	50	50	50	69,981**			
חברות כלולות:							
מרקורי תעופה ישראל (בע"מ)	31.25	31.25	31.25	2,332		146	

* בין החברה ובין צד ג' המחזיק עמה במשותף בדור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ סוכם כי מלוא הזכויות מכוח תקנון החברה וחוק החברות יהיו בידי החברה, וזאת עד ליום 30.04.2037.

** ראה באור 7 (1).

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	1
נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):	
נכסים, התחייבויות והון הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	2-3
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:	
רווח או הפסד	4
רווח כולל אחר	5
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	6-7
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים	8-14

<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 22 במרץ 2022

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

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים, התחייבויות והון הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2021	31.12.2020
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	2	21,785	64,464
פיקדונות לזמן קצר		16,673	24,901
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		440,713	276,635
לקוחות		781,241	359,705
חייבים ויתרות חובה:			
מסים לקבל		-	2,379
אחרים		30,770	23,167
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		61,240	97,294
מלאי		71,418	47,041
		1,423,840	895,586
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות		16,794	18,324
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך		17,002	11,513
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		294,110	290,411
נכסי זכות שימוש		869,519	896,785
מסים נדחים		-	8,941
נדל"ן להשקעה		50,523	38,141
		1,247,948	1,264,115
השקעות בתאגידים מוחזקים		1,205,277	995,494
הלוואות לתאגידים מוחזקים	7ג'	678,515	682,918
		1,883,792	1,678,412
		3,131,740	2,942,527
סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה		4,555,580	3,838,113

22 במרץ, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים	ישראל יניב יו"ר דירקטוריון	עודד גולן מנכ"ל	יאיר תמיר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים, התחייבויות והון הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2021	31.12.2020
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	4א'	790,222	509,770
חלויות שוטפות של איגרות חוב	4א'	225,490	155,377
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	22,500	7,426
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה		91,305	90,348
מסים לשלם		8,142	-
ספקים ונותני שירותים	4ב'	311,107	160,473
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	4ג'	176,773	118,737
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		34,852	12,435
הפרשות		35,400	28,444
		1,695,791	1,083,010
התחייבויות שאינן שוטפות:			
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	10,152	6,583
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	141,251	330,362
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	701,760	577,211
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו		1,923	2,161
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות		726,165	732,778
מסים נדחים	6	3,850	-
זכאים אחרים לזמן ארוך		5,991	8,991
		1,591,092	1,658,086
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה		3,286,883	2,741,096
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה		1,268,697	1,097,017
סך התחייבויות והון		4,555,580	3,838,113

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות		3,032,209	1,445,044	2,774,044
עלות ההכנסות		2,606,810	1,143,286	2,443,757
רווח גולמי		425,399	301,758	330,287
הוצאות מכירה ושיווק		313,749	261,287	270,926
הוצאות הנהלה וכלליות		40,684	38,085	40,003
הכנסות אחרות		10,874	101	3,453
הוצאות אחרות		8,152	528	47
רווח מפעולות		73,688	1,959	22,764
הכנסות מימון		102,453	46,823	60,242
הוצאות מימון		84,369	91,386	81,086
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו		(18,084)	44,563	20,844
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		91,772	(42,604)	1,920
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	6	22,212	(7,584)	1,454
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה		69,560	(35,020)	466
חלק ברווחי תאגידים מוחזקים		139,049	100,041	147,835
סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		208,609	65,021	148,301

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	208,609	65,021	148,301
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס) המיוחס לחברה:			
הערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	-
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד- מעביד	279	(383)	(294)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים	62,792	(10,604)	173,413
סך הכל	63,071	(10,987)	173,119
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	271,680	54,034	321,420

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א להלן)	54,790	129,767	260,774
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	1,016	(1,182)	(1,698)
דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים	58,694	3,466	7,469
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	114,500	132,051	266,545
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ועלויות שנזקפו לנכסים בלתי מוחשיים	(45,683)	(37,760)	(51,881)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	377	372	75
תשלום מראש בגין חכירה	-	(1,200)	(9,700)
פיקדון לזמן קצר, נטו	8,228	(6,421)	1,302
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(80,784)	(103,798)	1,128
מתן הלוואות	(5,373)	(6,796)	(2,740)
פירעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו	5,977	8,906	2,501
השקעה במניות חברת בת	(3,000)	(3,000)	(4,484)
השקעה בתאגיד מוחזק	(73,500)	-	-
ריבית שהתקבלה	9,785	4,391	5,588
רכישת חלק המיעוט בתאגיד מוחזק	-	-	(33,266)
הלוואות לתאגידים מוחזקים, נטו	17,527	74,429	(134,102)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(166,446)	(70,877)	(225,579)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
דיבידנד ששולם	(100,000)	(40,000)	(60,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	180,000	300,000	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(404,798)	(181,832)	(114,651)
פירעון התחייבויות חכירה	(92,359)	(92,068)	(83,892)
מימוש עסקאות אקדמה	368	-	(748)
הנפקת איגרות חוב	406,906	70,203	386,614
פירעון איגרות חוב	(214,317)	(144,361)	(104,545)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	316,000	147,800	26,090
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	139	157	(104)
רכישת מניות החברה על ידי החברה	-	(3,657)	-
ריבית ששולמה	(47,997)	(45,227)	(41,045)
ריבית בגין התחייבויות חכירה	(34,675)	(35,447)	(34,859)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	9,267	(24,432)	(27,140)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(42,679)	36,742	13,826
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	64,464	27,722	13,896
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	21,785	64,464	27,722

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

(באלפי ש"ח)

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על ההכנסה	91,772	(42,604)	1,920
התאמות בגין:			
פחת והפחתות	41,448	40,083	44,862
פחת בגין נכס זכות שימוש	114,928	116,635	108,304
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – נטו	124	395	(30)
רווח (הפסד) הון בגין רכוש קבוע	72	427	(28)
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(10,795)	-	(2,552)
רווח מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	(826)
הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	18,275	12,885	1,939
רווח משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד	(83,295)	(16,252)	(21,154)
הוצאות מימון נטו	72,898	76,283	70,323
ריבית שנצברה בגין שטר הון	(1,344)	(1,284)	(1,223)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(11,950)	(11,675)	(11,571)
הכנסות מימון בגין חכירה	(1,110)	(3,292)	(6,642)
הפרשי הצמדה והפחתת פרמיה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	-	(131)	573
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	2,072	43	(265)
	233,095	171,513	183,630
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(421,536)	117,459	8,414
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	29,561	(57,037)	25,515
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	150,634	(108,312)	24,302
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	87,413	(3,437)	17,665
קיטון (גידול) במלאי	(24,377)	9,581	1,248
	(178,305)	(41,746)	77,144
מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	54,790	129,767	260,774

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	97,335	136,814	69,317

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

(באלפי ש"ח)

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

א. הגדרות:

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

"תאגידים מוחזקים" - ישויות בנות, כלולות או עסקות משותפות.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה- IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

	31.12.2021	31.12.2020
מזומנים בבנק ובקופה	14,532	53,688
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ	2,407	3,465
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר	4,846	7,311
	21,785	64,464

ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה:

א. סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופיה הדינמי של פעילותה העסקית של החברה, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה כשהן מסווגות לקבוצות פרעון רלוונטיות, על פי התקופה הנותרת למועד פירעונן החוזי נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2021						
אשראי הלוואות ואגרות חוב	1,047,905	266,774	206,122	177,801	242,183	1,940,785
ספקים ויתרות זכות אחרות	536,799	7,395	7,898	859	-	552,951
	1,584,704	274,169	214,020	178,660	242,183	2,493,736

	2021	2022	2023	2024	2025 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2020						
אשראי הלוואות ואגרות חוב	700,384	300,050	264,657	184,059	222,568	1,671,718
ספקים ויתרות זכות אחרות	290,185	5,445	5,030	4,811	297	305,768
	990,569	305,495	269,687	188,870	222,865	1,977,486

ב. מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות

החברה משקיעה מעת לעת את עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצרניות סחירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות קובעת כללים והנחיות להנהלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו-כן המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment grade) ומטה), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמדדים מובילים בחו"ל.

באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפות החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 5.

ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה (המשך):

ג. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות

	31 בדצמבר 2021			
	צמוד לדולר או נקוב בדולר	הצמדה למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	סה"כ
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות לזמן קצר	-	-	701,354	701,354
מכשירים פיננסיים נגזרים	18,871	-	13,781	32,652
ספקים ונותני שירותים	269,333	-	41,774	311,107
זכאים ויתרות זכות:				
זכאים אחרים	-	3,000	165,931	168,931
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	-	-	34,852	34,852
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	-	-	35,400	35,400
	288,204	3,000	993,092	1,284,296
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות	-	-	230,119	230,119
איגרות חוב, כולל חלויות שוטפות	-	171,207	756,043	927,250
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	5,991	-	5,991
	-	177,198	986,162	1,163,360
	288,204	180,198	1,979,254	2,447,656

	31 בדצמבר 2020			
	צמוד לדולר או נקוב בדולר	הצמדה למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	סה"כ
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות לזמן קצר	-	-	385,215	385,215
מכשירים פיננסיים נגזרים	14,009	-	-	14,009
ספקים ונותני שירותים	121,010	-	39,463	160,473
זכאים ויתרות זכות:				
זכאים אחרים	-	3,000	111,925	114,925
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	-	-	12,435	12,435
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	-	-	28,444	28,444
	135,019	3,000	577,482	715,501
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות	-	-	454,917	454,917
איגרות חוב, כולל חלויות שוטפות	-	-	732,588	732,588
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	8,991	-	8,991
	-	8,991	1,187,505	1,196,496
	135,019	11,991	1,764,987	1,911,997

ביאור 4 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:

א. אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

הרכב אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

	31.12.2021	31.12.2020
התחייבויות שוטפות:		
משיכת יתר	354	215
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	88,868	124,555
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	701,000	385,000
	790,222	509,770
חלויות שוטפות בגין איגרות חוב	225,490	155,377
	1,015,712	665,147
התחייבויות לזמן ארוך:		
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים **	141,251	330,362
איגרות חוב *	701,760	577,211
	843,011	907,573
סה"כ אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות	1,858,723	1,572,720

* באשר לפרטים בדבר איגרות חוב ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.
** באשר לאמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ספקים ונותני שירותים:

הרכב ספקים ונותני שירותים:

	31.12.2021	31.12.2020
חובות פתוחים	309,624	158,264
שטרות והמחאות לפירעון	1,483	2,209
	311,107	160,473

ג. זכאים ויתרות זכות:

הרכב זכאים ויתרות זכות:

	31.12.2021	31.12.2020
עובדים ומוסדות בגינם	3,482	2,986
מוסדות	142,118	87,448
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	20,244	21,395
אחרים	10,929	6,908
	176,773	118,737

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים נגזרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

	31.12.2021 התחייבויות	31.12.2020 התחייבויות
עסקאות הגנה על מדדי מניות	13,781	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	18,871	14,009
סה"כ	32,652	14,009
בניכוי החלק הלא שוטף:		
חוזי אקמה על שער חליפין	10,152	6,583
סה"כ החלק הלא-שוטף	10,152	6,583
החלק השוטף	22,500	7,426

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה (רובן לטווח של עד חודשיים) עומד על 187,200 אלפי דולר (31 בדצמבר 2020 – 95,200 אלפי דולר).

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של מעל לשנה ועד ל-5 שנים עומד על 43,333 אלפי דולר (ליום 31 בדצמבר 2020 – 63,333).

עסקאות הגנה על מדדי מניות

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה עומד על כ- 122 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, ושומות מס של החברה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

שיעורי המס שחלו על החברה הם: משנת 2018 ואילך – 23%.

ב. שומות מס

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה עד שנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

במהלך חודש נובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם שומות מס לשנים 2016-2018. סך השפעת הסכם השומות על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות הכנסות מסים נדחים והוצאות מסים בגין שנים קודמות הסתכם להכנסת מס בסכומים שאינם מהותיים.

ביאור 6 - מסים על ההכנסה (המשך):

ג. מסי הכנסה נדחים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה:

הרכב המסים הנדחים הכלולים בדוחות המאוחדים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והמיוחסים לחברה עצמה והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

	רכוש קבוע בר פחת	נדל"ן להשקעה	הפרשה לחובות מסופקים	הפרשה לזכויות עובדים	הפסדים להעברה	אחרים	סך הכל
יתרה ל-1.1.2019	(5,160)	(1,407)	5,771	996	-	(2,747)	(2,547)
שינויים בשנת 2019:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(1,138)	(606)	7	11	-	1,953	227
יישום לראשונה **IFRS 16**	-	-	-	-	-	1,159	1,159
זקיפה לרווח כולל אחר:							
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	87	-		87
יתרה ל-31.12.2019	(6,298)	(2,013)	5,778	1,094	-	365	(1,074)
שינויים בשנת 2020:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(576)	(18)	(990)	(17)	4,930	6,571	9,900
זקיפה לרווח כולל אחר:							
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	115	-	-	115
יתרה ל-31.12.2020	(6,874)	(2,031)	4,788	1,192	4,930	6,936	8,941
שינויים בשנת 2021:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(550)	(2,502)	(351)	75	(4,930)	(4,450)	(12,708)
זקיפה לרווח כולל אחר:							
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	(83)	-	-	(83)
יתרה ל-31.12.2021	(7,424)	(4,533)	4,437	1,184	-	2,486	(3,850)

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

	2021	2020	2019
מסים שוטפים:			
מסים שוטפים	8,240	-	1,683
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	1,265	2,316	-
מסים נדחים:			
יצירה והיפוך של מסים נדחים	12,707	(9,900)	(229)
הטבת מס (הוצאות מסים על ההכנסה)	22,212	(7,584)	1,454

המסים השוטפים חושבו לפי שיעור מס של 23%

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס של החברה עצמה:

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה אין הפסדים מועברים לצרכי מס (ליום 31 בדצמבר 2020 היו לחברה הפסדים מועברים לצרכי מס בסך של כ-22 מיליון ש"ח).

ביאור 7 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות

באשר לפרטים על תאגידים מוחזקים ליום 31 בדצמבר 2021 ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. התקשרויות מהותיות עם תאגידים מוחזקים:

1) לחברה הסכם עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן - "ניהול מתחמים"), למתן שירותי תפעול למתחמי התדלוק והמסחר ברשת דור אלון (הכוללים תחנות תדלוק וחנויות נוחות הצמודות אליהן). ההתקשרות כוללת בין היתר: תנאי מכירת הדלקים והשמנים מהחברה לניהול מתחמים, דמי השכירות שישולמו לחברה בגין שכירות מתחמי התדלוק והמסחר, חלוקת תשלומי ההוצאות השוטפות בגין הפעלת המתחמים הנ"ל וכיו"ב. בנוסף, קובע ההסכם כי החברה תשכיר לניהול מתחמים שטחים למשרדיה והכל בתמורות הנקובות בהסכם.

להבטחת התחייבויות ניהול מתחמים מכוח ההסכם הנ"ל, תבצע ניהול מתחמים הסבה של כל התקבולים המגיעים לה בהעברה ישירה לחשבונה של החברה כפי שתורה החברה. ניהול מתחמים התחייבה בהסכם כי כל עוד ההסכם יעמוד בתקפו היא לא תתקשר עם צד ג' אחר בהסכם דומה.

2) החברה רוכשת מדור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן - "דור גז"), גפ"מ לצורך אספקה לתחנות תדלוק ולרשות הפלסטינית.

3) החברה מנהלת עסקאות מכירה וקניה עם תאגידים מוחזקים. העסקאות מתבצעות בדרך העסקים הרגילה ובהתאם למחירים ותנאי אשראי שאינם חורגים מאלו המקובלים בשוק.

ג. הלוואות ושטרי הון לתאגידים מוחזקים

באשר לפרטים בדבר הלוואות לתאגידים מוחזקים ראה טבלה להלן:

	שיעור הריבית השנתי המשוקלל ליום		
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
בהצמדה למדד	4.2%	73,151	87,752
ללא הצמדה	*2.05%	605,364	595,166
		678,515	682,918

הלוואות אלה אינן נושאות תאריך פרעון מוגדר.

* ריבית משוקללת לוקחת בחשבון שטרי הון ללא ריבית והצמדה

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

תקנה	תיאור	עמוד
תקנה 10א'	תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח	2
תקנה 10ג	שימוש בתמורת ניירות הערך	3
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות	4
תקנה 12	פרטים בדבר שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות	7
תקנה 13	הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן	7
תקנה 20	רישום למסחר והפסקות מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	9
תקנה 21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	10
תקנה 21א'	השליטה בחברה	16
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן	17
תקנה 24	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	25
תקנה 24א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	26
תקנה 24ב'	מרשם בעלי המניות של החברה	26
תקנה 25א'	מען רשום	26
תקנה 26	הדירקטורים של החברה	27
תקנה 26א'	נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)	31
תקנה 26ב'	מורשי חתימה עצמאיים של החברה	34
תקנה 27	רואה החשבון המבקר של החברה	34
תקנה 28	שינויים בתזכיר או בתקנון	34
תקנה 29(א)	המלצות והחלטות הדירקטורים	35
תקנה 29(ב)	החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים	35
תקנה 29(ג)	החלטות אסיפה כללית מיוחדת	36
תקנה 29א'	החלטות החברה	39

למונחים בפרק זה אשר לא הוגדרו במפורש, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק א' לדוח זה, לפי ההקשר והעניין.

1. תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח/הפסד הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח, במתכונת של דוחות כספיים ביניים (במיליוני ש"ח)

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	שנת 2021
הכנסות	970.3	1,195.2	1,323.9	1,376.5	4,865.8
רווח גולמי	**259.7**	**268.3**	**286.5**	**268.0**	**1,082.5**
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	203.7	213.7	226.4	223.2	867.1
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5.1	7.4	7.8	23.0	43.4
הוצאות (הכנסות) אחרות	1.3	3.8	(0.2)	(49.4)	(44.5)
רווח מפעולות	**59.8**	**58.2**	**68.2**	**117.1**	**303.3**
הוצאות מימון (נטו)	7.2	13.0	21.8	1.3	43.3
רווח לפני מיסים על הכנסה	52.6	45.3	46.4	115.8	260.1
מיסים על הכנסה	11.6	8.7	8.9	22.4	51.6
רווח נקי לתקופה	**41.0**	**36.6**	**37.5**	**93.4**	**208.5**
זכויות מיעוט	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	41.1	36.6	**37.5**	**93.4**	**208.6**
EBITDA	**131.3**	**130.7**	**137.5**	**119.7**	**519.1**

2. תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

מכוח תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019, אשר התקופה להצעת ניירות ערך מכוחו הוארכה על ידי רשות ניירות ערך עד ליום 6 בנובמבר 2022,[1] הנפיקה החברה ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף מהימים 11 בפברואר 2021[2] ו-5 במאי 2021[3], בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור ובדרך של הצעה ראשונה לציבור, בהתאמה, כדלקמן:

סוג נייר ערך	כמות ע.נ. שהונפקה בפועל	תמורה כוללת (ברוטו)	תמורה נטו
אגרות חוב (סדרה ז')	200,637,000	כ-213 מיליון ש"ח	כ-211 מיליון ש"ח
אגרות חוב (סדרה ח')	200,000,000	200 מיליון ש"ח	כ-198 מיליון ש"ח

תמורות ההנפקות שהתקבלו בידי החברה בשתי ההנפקות המתוארות לעיל שימשו את החברה לפעילותה העסקית השוטפת ולמחזור חובות פיננסים קיימים, הכל לפי החלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת.

[1] מספרי אסמכתאות: 2019-01-108721 ו- 2021-01-093040.
[2] מספר אסמכתא: 2021-01-017746.
[3] מספר אסמכתא: 2021-01-078333.

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות[4] לתאריך הדוח על המצב הכספי בהתאם לתקנות 11(1), 11(2) ו-11(3)

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיהן ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי ההצמדה, של קרן או ריבית ובסיס הצמדה, ופרטים נוספים לפי העניין			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	ערך ההלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	רגילה	3,000,000	3,000,000	142,471	100	100	100	28,303	לא צמוד, ריבית 5%	ינואר 2024	150,843
דור גז החדשה בע"מ	רגילה	5,100	5,100	-	100	100	100	-	-	-	-
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	רגילה	1,072	1,072	198,870	100	100	100	-	-	-	85,250
אברך אלון ג'י.אס.בע"מ	רגילה	100	100	11,584	50	50	50	-	-	-	30,183
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	רגילה	100	100	24,142	100	100	100	3,186	לא צמוד, ריבית 5%	לא מוגדר	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	רגילה	100	100	271,111	100	100	100	57,107	צמוד מדד+4%	לא מוגדר	-

[4] הנתונים בטבלה לעיל, ניתנים רק לגבי חברות מהותיות או חברות בעלות פעילות עסקית משמעותית.

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיהן ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי ההצמדה, של קרן או ריבית ובסיס הצמדה, ופרטים נוספים לפי העניין			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	ערך ההלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
דור אלון תעופה בע"מ	רגילה	100	100	3,631	100	100	100	-	-	-	-
אלון אינטרייד בתי קפה בע"מ	רגילה	100	50	-	50	50	50	-	-	-	-
עין שמר - אלון החזקות בע"מ	רגילה	100	49	-	49	50	50	5,707	צמוד מדד + 5.5%	-	45,956
	הנהלה	6	3								
משמר השרון - אלון החזקות בע"מ	רגילה	100	50	-	49	50	50	-	-	-	-
עינת - אלון החזקות בע"מ	רגילה	100	49	-	49	50	50	-	-	-	-
	הנהלה	6	3								
אלוני ים אחזקות בע"מ	רגילה	10,000	7,400	202,989	74	74	74	[5]345,557	ריבית 3י' ועלויות הריבית של החברה	לא מוגדר	-

[5] מתוך סכום זה, הריבית בגין חוב בסך של 225 מיליון ש"ח זהה לריבית שהחברה משלמת לגופים המממנים, והריבית בגין יתרת החוב הינה לפי סעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיהן ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי ההצמדה, של קרן או ריבית ובסיס הצמדה, ופרטים נוספים לפי העניין			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	ערך ההלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת		שותפות		185,281	100	100	100	141,179	שטר הון ללא ריבית והצמדה	לא מוגדר	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	רגילה	100,000	99,999	3,241	100	100	100	67,774	לא צמוד, ריבית 5%	לא מוגדר	-
אמגזית ד.ג. בע"מ	רגילה	1,000	10	-	100	100	100	-	-	-	-
בי.בי.בי מסעדות בע"מ	רגילה	600	1	69,981[6]	50	50	50	-	-	-	-
	הנהלה	2	1								
דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת		שותפות		-	50	50	50	-	-	-	-

[6] נכון למועד הדוח, ההשקעה מוצגת בקיזוז תמורה מותנית בגין רכישת "בי.בי.בי" בסך של כ-7 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 7(1) לדוחות הכספיים.

4. תקנה 12(א): פרטים בדבר שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2021

בחודש מרץ 2021 השלימה החברה רכישה של 50% ממניות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("**בי.בי.בי**"), בתמורה לסך של כ-73 מיליוני ש"ח. בי.בי.בי פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכיינות 96 מסעדות תחת המותגים העיקריים "Burgerim", "BBB" ו-"MOSES".

5. תקנה 13: הכנסות בשנת 2021 של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל חברות כלולות מהותיות לחברה,[7] לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן עבור שנת 2021:

[7] נתוני החברות המפורטים בתקנה זו כוללים רווחים/הפסדים של חברות המוחזקות על ידן.

שם חברת הבת/כלולה	רווח (הפסד) בשנת 2021		דיבידנד		דמי ניהול*		ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל[8]	
	רווח נקי (הפסד)	רווח נקי (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2021, בגין שנת 2021 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבל לאחר יום 31.12.2021 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2021 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 בגין שנת 2021 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2020 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2021	עבור התקופה שלאחר מכן
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	9,419	6,310	-	-	250	-	1,344	-
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	37,990	3,095	53,500	-	-	-	-	-
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	6,501	-	-	-	-	-	356	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	33,852	-	-	-	240	-	3,369	-
דור אלון תעופה בע"מ	4,594	-	-	-	-	-	-	-
אלוני ים אחזקות בע"מ	27,958	-	-	-	-	-	5,902	-
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת	3,966	76,230	-	-	168	-	-	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	996	-	-	-	60	-	2,147	-

[8] לעניין ריבית ודמי ניהול לאחר יום 31 בדצמבר 2021, יצוין כי מידי רבעון ובמהלך העסקים הרגיל החברה מחייבת / מזכה חברות בת וחברות קשורות בריבית ובדמי ניהול.

6. תקנה 20: רישום למסחר והפסקות מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 213 מיליוני ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף שביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2021, ראו סעיף 1.3.7 א' לדוח הדירקטוריון, וביאור 16ב(2) לדוחות הכספיים, שהאמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אשר הוצעו לראשונה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף שביצעה החברה במהלך חודש מאי 2021, ראו סעיף 1.3.7 ב' לדוח הדירקטוריון, וביאור 16ב(2) לדוחות הכספיים, שהאמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

בשנת הדיווח, לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה, ובין אם ניתנו על ידי אחר (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים[1] בעבור שירותים						תגמולים אחרים				סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק[2]	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
ישראל יניב	יו"ר דירקטוריון	100%[3]	-	1,861	750	-	-	-	-	-	-	-	2,611
עמית זאב	מנכ"ל יוצא[4]	100%	-	1,453[5]	-	-	-	-	-	-	-	-	1,453
יאיר תמיר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	100%	-	1,047[6]	360	-	-	-	-	-	-	-	1,407
ליאור דגול	מנכ"ל דורגז	100%	-	1,056	110	-	-	-	-	-	-	-	1,166
אורי חמו	סמנכ"ל כלכלה ובקרה	100%	-	819	272	-	-	-	-	-	-	-	1,091

(1) סכומי התגמול יובאו במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה.

(2) סכומי המענק המופיעים בטבלה הנ"ל הינם בגין שנת 2021, כמפורט בסעיפים 7.2.1 עד 7.2.3 להלן, וכפי שהוכרו בדו"חות החברה לשנת 2021. סכומי המענקים אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ו-22 במרץ 2022, בהתאמה, וישולמו לאחר תקופת הדו"ח. לפרטים אודות הרכב המענק השנתי ביחס לנושאי המשרה ראו להלן.

(3) החל מיום 6 ביוני 2021. עד לאותו מועד, כיהן מר יניב כיו"ר הדירקטוריון בהיקף של 90%.

(4) כהונתו של מר זאב כמנכ"ל החברה הסתיימה ביום 31 באוגוסט 2021.

(5) סכום זה מייצג את עלות השכר בתקופה בה כיהן מר זאב כמנכ"ל במהלך שנת 2021, לרבות עלויות גמר חשבון העסקה ותקופת הסתגלות של 4 חודשים.

(6) לאחר תקופת הדוח, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, עדכון בתנאי כהונתו של מר תמיר, כך שיהיה זכאי לשכר בסך של 1,120 אלפי ש"ח (במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה).

7.2. **תוספות והבהרות לעניין ההתקשרות עם נושאי המשרה ובעלי העניין דלעיל:**

7.2.1. <u>תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה – מר ישראל יניב</u>

מר יניב כיהן כיו"ר דירקטוריון (משותף) של החברה, בהיקף של 50% משרה החל מיום 13 באוגוסט 2015, החל מחודש ספטמבר 2016 שימש כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של 90% משרה (במקביל לכהונה כמנכ"ל אלון רבוע כחול בהיקף של 10% משרה), והחל מיום 6 ביוני 2021, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף של 100% משרה.

ביום 28 במאי 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב כיו"ר הדירקטוריון, שתחילתם ביום 1 בינואר 2017 (לרבות תשלום מענק חד פעמי ומענק הישארות), בהיקף משרה של 90%, וכן את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם להחזר הוצאות הנוגעות להעסקת מר יניב בהתאם לחלקיות המשרה של מר יניב בחברה (90%) ובאלון רבוע כחול (10%). ביום 20 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 6 בינואר 2020) את הארכת ההתקשרות עם מר יניב הן בקשר עם תנאי כהונתו והעסקתו והן בקשר עם הסכם חלוקת ההוצאות (כמפורט לעיל ולהלן) בתנאים זהים החל מיום 1 בינואר 2020, בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**").

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב כיו"ר הדירקטוריון, כך שהחל מיום 6 ביוני 2021 היקף משרתו גדל ל- 100%, ושכרו החודשי עודכן באופן ליניארי לסך של כ-108 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן.

על פי תנאי העסקתו, זכאי מר יניב לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום.

במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגים, זכאי מר יניב ל-6 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב) וזאת בנוסף לתמורת תקופת

ההודעה המוקדמת, אלא אם מר יניב יחל לכהן בתפקיד אחר בחברה בשליטת אלון רבוע כחול.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון„ ראו דיווחים מיידים של החברה בדבר זימון האסיפה כאמור ואישור תנאי הכהונה מימים 20 באפריל 2017, 29 במאי 2017, 20 בפברואר 2020 ו- 6 בספטמבר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2017-01-041373, 2017-01-041391, 2017-01-054840, 2020-01-015325 ו- 2021-01-077155), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מענק בסך כולל של 300 אלף ש"ח בגין שנת 2020 ליו"ר הדירקטוריון. המענק השנתי כאמור ניתן בגין ליווי החברה בתקופת משבר הקורונה, התמודדות עם החרפת התחרות בתחום תחנות הדלק, זכייה במכרז לאספקת דלקים לרשות הפלסטינית וליווי חילופי המנכ"לים בחברת דורגז. לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 12 באוקטובר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-086968) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר יניב בגין שנת 2021 בסך של 654 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 96 אלפי ש"ח. תשלום המענק המיוחד כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

7.2.2. <u>תנאי כהונת מנכ"ל החברה היוצא – מר עמית זאב</u>

מר זאב כיהן כמנכ"ל החברה מיום 28 במאי 2019 ועד ליום 31 באוגוסט 2021. עד למועד מינויו, כיהן מר זאב כמנכ"ל דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה.

ביום 28 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מר זאב. לפרטים ראו סעיף 2.2 לדוח זימון האסיפה (מתקן) שפרסמה החברה ביום 14 ביולי 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-071860), וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית כאמור (אסמכתא מספר: 2019-01-078067) מיום 28 ביולי 2019, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

שירותי המנכ"ל שהוענקו על-ידי מר זאב לחברה ניתנו בתמורה לתגמול חודשי בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית (בסעיף קטן זה- "**התגמול החודשי**") (סכום זה כלל את כל מרכיבי העלות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב מגולם וכדומה. סכום זה לא כלל הוצאות דלק שחויבו ושולמו בנפרד). התגמול החודשי היה צמוד למדד המחירים לצרכן ועודכן אחת לרבעון.

מר זאב קיבל עם פרישתו מענק הסתגלות בסך של כ-440 אלפי ש"ח.

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מענק בסך כולל של 300 אלפי ש"ח בגין שנת 2020 למר זאב, מנכ"ל החברה לשעבר. המענק השנתי כאמור ניתן בגין ליווי החברה בתקופת משבר הקורונה, הובלת מהלך להתייעלות וחיסכון בעלויות על רקע הירידה בפעילות במשק, שמירה על חברה רווחית וצומחת, ייזום והשקה של פורמט ה"מיני סופר", המשך פיתוח עסקי של החברה, זכייה במכרז לאספקת דלקים לרשות הפלסטינית וליווי העסקה לרכישת 50% ממניות חברת בי.בי.בי. לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 12 באוקטובר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-086968) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2.3. <u>תנאי כהונת המשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים, מר יאיר תמיר</u>

מר תמיר מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 18 במרץ 2012, והחל מיום 25 במרץ 2019 מכהן כמשנה למנכ"ל וכסמנכ"ל הכספים של החברה. על פי תנאי העסקתו זכאי מר תמיר לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל צמוד למדד המחירים לצרכן, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ההתקשרות בין החברה למר תמיר הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר תמיר בגין שנת 2021 בסך כולל של 360 אלפי ש"ח.

7.2.4. <u>תנאי כהונת מנכ"ל דורגז, מר ליאור דגול</u>

מר דגול מכהן כמנכ"ל דורגז החל מיום 1 בינואר 2021. על פי תנאי העסקתו זכאי מר דגול לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל,

רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ההתקשרות בין החברה למר דגול הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר דגול בגין שנת 2021 בסך כולל של 110 אלפי ש"ח.

7.2.5. <u>תנאי כהונת סמנכ"ל כלכלה ובקרה, מר אורי חמו</u>

מר חמו מכהן כסמנכ"ל כלכלה ובקרה של החברה החל מיום 1 באפריל 2008. על פי תנאי העסקתו זכאי מר חמו לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר חמו בגין שנת 2021 בסך כולל של 272 אלפי ש"ח.

7.2.6. <u>מדיניות תגמול</u>

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים ("**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.2.7. <u>תקנה 21(א)(3): תגמול לבעלי עניין</u>

לפירוט תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה הנכנס מר עודד גולן, ראו סעיף 21.2.4 להלן.

אין בחברה בעלי עניין המקבלים תגמולים שאינם מפורטים לעיל, למעט דירקטורים בחברה, כמפורט להלן: כלל הדירקטורים בחברה (מלבד יו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב), זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים השווים לסכום המירבי, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת. הדירקטורים אשר סוגו על ידי החברה כ"דירקטורים מומחים" (ה"ה שרה גאני, עודד שמיר, יניב רוג, עודד נגר, אלכס סורז'קו, ושי באב"ד), זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים השווים לסכום המירבי ל-"דירקטור חיצוני מומחה"

כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

כאמור לעיל, מר בן משה הוא בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי), מר יניב רוג מכהן כדירקטור באלון רבוע כחול (ראו סעיף 14.114.1 להלן), ומר אלכס סורז'קו מכהן כסמנכ"ל באלון רבוע כחול (ראו סעיף 14.1 להלן). תנאי כהונתם והעסקתם של הדירקטורים האמורים אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות ההקלות, במועדים הבאים: מר בן-משה – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 2 בנובמבר 2016 ; מר רוג – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 17 בספטמבר 2017; ; מר סורז'קו – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 23 בדצמבר 2020; ומר באב"ד – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 24 במאי 2021.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ה"ה מרדכי בן משה, אלכס סורז'קו ושי באב"ד ממחים את הגמול לו הם זכאים בקשר לכהונתם כדירקטורים בחברה לאלון רבוע כחול. הגמול ששולם בעבור כהונתם של נושאי המשרה של אלון רבוע כחול כדירקטורים בחברה בשנת 2021 הסתכם לכ-313 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי העסקתו בחברה המפורטים בסעיף 7.2.1 לעיל, יו"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, אינו זכאי לגמול דירקטורים החל מיום 1 בינואר 2017.

הגמול אשר ניתן לכל הדירקטורים למעט יו"ר הדירקטוריון, כאמור לעיל, הסתכם בשנת 2021 לסך של כ-1,219 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו סעיפים 9 ו- 22 להלן.

8. תקנה 21א': השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשרשור סופי בחברה הוא מר מרדכי בן משה, באמצעות שליטתו בחברת אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("**אקסטרה אחזקות**").

למיטב ידיעת החברה, אקסטרה אחזקות מחזיקה במלוא הון המניות של אלון רבוע כחול, אשר הינה בעלת שליטה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

9. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, או שעודן בתוקף סמוך למועד פרסום הדוח.

9.1. <u>עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות</u>:

9.1.1. תשלום גמול לדירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה בחברה – לפרטים אודות גמול דירקטורים לבעל השליטה בחברה ולנושאי משרה באלון רבוע כחול המכהנים כדירקטורים בחברה או שכיהנו כדירקטורים בחברה במהלך שנת 2021 ראו סעיף 7.2.7 לעיל.

9.1.2. הסכם החזר הוצאות – ביום 28 במאי 2017, אישרה אסיפת הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם החזר הוצאות הנוגעות להעסקת מר ישראל יניב כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 6 בינואר 2020 וביום 20 בפברואר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים, בהתאם להוראות תקנה 1(1) לתקנות ההקלות. התקשרות החברה עם רבוע אלון רבוע כחול הסתיימה ביום 6 ביוני 2021 עם סיום כהונתו של מר יניב כמנכ"ל אלון רבוע כחול בהיקף של 10% משרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1 לעיל.

9.1.3. לחברה ניתנה זכות שימוש בשמות המסחר "אלון" ו-"אלונית" ("**סימני המסחר**"), לצורך פעילות הדלק בישראל, במסגרת הסכם שירותי ניהול שנחתם בין החברה ובין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("**אלון**") בשנת 2005, אשר אושר מחדש בחודש מרץ 2014.

כחלק מהעברת השליטה באלון רבוע כחול, מאלון לידי אקסטרה אחזקות, הומחו כלל זכויות אלון בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות. ביום 30

בספטמבר 2020 הומחו כלל זכויות אקסטרה אחזקות בסימני המסחר לידי אלון רבוע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי עם אלון רבוע כחול ביחס לזכות השימוש בסימני המסחר, והחברה מבצעת הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לטיוטת חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

בהתאם, החברה כללה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 הפרשה עבור השנים 2017 עד 2021 בסך כולל (מצטבר) של כ-28 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד הדוח, סכום ההפרשה השנתי עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.[9]

9.1.4. <u>התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה</u>

(א) ביום 4 בפברואר 2018, לאחר אישור ועדת הביקורת ואישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run off (לרבות 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 ה- Run Off היא פוליסת ביטוח משותפת לחברה, לאלון רבוע כחול ולרבוע נדל"ן – ("החברות המשתתפות") לתקופה של שש שנים שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2023, בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר. הפרמיה ששילמה החברה בגין פוליסת ביטוח ה- Run off הינה בסך של 54.2 אלפי דולר ארה"ב (תשלום חד פעמי). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-010233).

(ב) ביום 28 באוקטובר 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון מיום 28 ביוני 2020, בהתאם לתקנות ההקלות ואישור של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה מיום 22 ביוני 2020), את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהינם בעלי

[9] יובהר, כי התשלום בעבור השימוש בסימני המסחר כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים (לרבות האסיפה הכללית), הואיל ומדובר בעסקת בעל שליטה, ולפיכך וכל עוד טרם התקבלו האישורים הנ"ל, מפרישה החברה בהתאם לטיוטת חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

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**"). שתי הפוליסות חלו לתקופה של שנה, החל מיום 1 במאי 2020, ועד יום 30 באפריל 2021.

(ג) ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, 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 המטריה, שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 במאי 2021, ועד יום 30 באפריל 2022 (כולל).

<u>תנאי פוליסת הביטוח השוטפת הינם כדלקמן:</u>

א. המבוטחים על-פי הפוליסה השוטפת הם כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (לרבות בחברות בנות). כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליסה השוטפת בתנאים זהים. הפוליסה השוטפת כוללת הרחבה לביטוח חבות החברה עצמה מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך שיוגשו נגדה, כהגדרתן בפוליסה השוטפת (Entity insurance cover) בין אם תביעות אלה יוגשו נגד החברה בלבד ובין אם יוגשו גם נגד נושאי משרה.

ב. הפוליסה השוטפת מקנה כיסוי ביטוחי מפני תביעות שיוגשו לראשונה (ככל שיוגשו) במשך תקופת הביטוח בשל מעשים שלא כדין אשר בוצעו לאחר יום 11 בספטמבר 2016.[10]

ג. הפוליסה השוטפת היא בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב ("**דולר**") לתביעה ובמצטבר, בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות מעבר לגבול האחריות האמור. הפוליסה השוטפת (כמו גם כל אחת מהפוליסות השוטפות של רבוע כחול ושל רבוע נדל"ן) קובעת

[10] ביום 11 בספטמבר 2016 השלימה אקסטרה, את רכישת מלוא השליטה והבעלות ברבוע כחול.

תנאי לפיו אחריות המבטח ביחס לתביעה המשותפת לשתיים או יותר מהפוליסות כאמור לא תעלה על 20 מיליון דולר.

ד. דמי הביטוח שמשולמים על-ידי החברה בגין הפוליסה השוטפת לתקופת הביטוח עומדים על סך של כ-159 אלפי דולר. הסכום האמור מגלם תוספת פרמיה של כ-127% לעומת הפוליסה השוטפת הקודמת של החברה, הנובעת ממגמה כלל עולמית של התייקרות פוליסות ביטוח נושאי משרה.

<u>תנאי פוליסת ביטוח המטריה הינם כדלקמן:</u>

פוליסת המטריה היא פוליסה משותפת לחברה וכן לרבוע כחול ולרבוע נדל"ן.

למעט האמור בסעיף זה להלן, תנאי פוליסת המטריה והכיסוי הביטוחי על פיה תואמים לתנאי הפוליסה השוטפת.

א. המבוטחים על-פי פוליסת המטריה הם כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, המבוטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים זה לזה. פוליסת המטריה הינה בגבול אחריות של 30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות מעבר לגבול האחריות האמור, ובנוסף ומעבר לגבול האחריות של הפוליסה השוטפת כאמור לעיל. פוליסת המטריה וגבול האחריות לפיה משותפים הן לחברה והן לרבוע כחול ולרבוע נדל"ן.

ב. דמי הביטוח הכוללים שמשולמים בגין פוליסת המטריה בתקופת הביטוח הם בסך של כ-151 אלפי דולר, כאשר כל אחת מהחברות שאישרה את פוליסת המטריה (מבין חברות הקבוצה) נושאת בחלקה היחסי בפרמיה, בהתאם לחלקה היחסי בפרמיות המשולמות בגין הפוליסות השוטפות שרוכשות שלושת החברות במועד זה. דמי הביטוח האמורים מגלמים תוספת פרמיה של כ-109% לעומת פוליסת המטריה הקודמת בה השתתפה החברה, מהטעמים המפורטים לעיל.

ג. מכיוון שההתקשרות בפוליסת המטריה אושרה הן על-ידי רבוע כחול והן על-ידי רבוע נדל"ן, משלמת החברה את חלקה היחסי בדמי הביטוח בסך של כ-53 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה הוא 35%).

לפרטים נוספים אודות הפוליסה השוטפת ופוליסת הביטוח הקבוצתית הנ"ל, לרבות אודות אופן אישורן ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 25 במאי 2021, 6 בספטמבר 2021 ו-12 באוקטובר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-030031, 2021-01-077155 ו-2021-01-086968, בהתאמה).

9.1.5. <u>אישור הארכת תוקפו של כתב שיפוי לבעל השליטה בחברה</u>

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה כי תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או למי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התחייבות לשיפוי על-פי כתב שיפוי בנוסח אשר צורף לדוח זימון האסיפה ("**כתב השיפוי**"). בחודש מרץ 2020, חלפו שלוש שנים ממועד האישור ביחס לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו, ועל כן ביום 11 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה הארכת כתב השיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, באופן רטרואקטיבי ממועד פקיעת כתב השיפוי כאמור, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בפברואר 2017 ו-6 בספטמבר 2021 (מספרי אסמכתאות 2017-01-020175 ו- 2021-01-077155 בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.1.6. <u>תשלום לאלון רבוע כחול בעבור התחשבנות בגין תנאי כהונה והעסקה של ממלא מקום מנכ"ל דורגז ומנכ"ל אלון מרכזי אנרגיה, מר ירון סילש</u>

אלון רבוע כחול העניקה שירותי ממלא מקום מנכ"ל לדור גז ולאלון מרכזי אנרגיה גת (ש.מ) ("**שותפות גת**", דור גז ושותפות גת יקראו ביחד להלן- "**חברות הבת**") החל מיום 1 בפברואר 2020 ועד ליום 15 בינואר 2021 באמצעות מר ירון סילש, אשר כיהן כמנהל תחום אנרגיה ותשתיות באלון רבוע כחול ("**השירותים**"). מר סילש הועסק על-ידי אלון רבוע כחול ובינו לבין החברה או לבין מי מחברות הבת לא חלו יחסי עובד-מעביד. השירותים הוענקו לדור גז ושותפות גת בהיקף של 100% משרה.

בגין השירותים שהוענקו לחברות הבת במהלך תקופת השירותים, שילמה החברה לאלון רבוע כחול, סך של כ-850 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית ("**התשלום**").[11]

[11] מעבר לעלויות אלו נשאה החברה בעלות אחזקת רכב למר סילש בסך של כ-70 אלף ש"ח לתקופה.

החברה העניקה למר סילש שיפוי וביטוח כנהוג בחברה בגין תקופת מתן השירותים. לאלון רבוע כחול לא תהא כל אחריות להחלטות ניהוליות שקיבל מר סילש בחברות הבת.

תנאי כהונתו והעסקתו של מר סילש אושרו על-ידי ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול), הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בימים 25 בנובמבר 2020, 23 בדצמבר 2020 ו-2 בפברואר 2021 (בהתאמה), כעסקה שלבעלי השליטה בחברה ולדירקטורים נוספים בחברה עניין אישי בה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בדצמבר 2020 ו-2 בפברואר 2021 (מספרי אסמכתאות 2020-01-140703 ו-2021-01-014046 בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.1.7. <u>הסכם למתן שירותי מ"מ מנכ"ל שותפות גת</u>

אלון רבוע כחול העניקה שירותי ממלא מקום מנכ"ל לשותפות גת (בסעיף זה- "**השירותים**") החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 15 בנובמבר 2021 באמצעות מר יבגני צ'רקסקי, אשר כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי וכסמנכ"ל כספים באלון רבוע כחול עד ליום 15 בנובמבר 2021, וכיהן כדירקטור בחברה עד ליום 31 בדצמבר 2020. השירותים הוענקו לשותפות גת בהיקף של בין 10% ל-30% משרה, בהתאם לצרכי שותפות גת בפועל.

בגין השירותים שהוענקו לשותפות גת במהלך תקופת השירותים, שילמה החברה לאלון רבוע כחול, סך של כ-63 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית ("**התשלום**").

החברה העניקה למר צ'רקסקי שיפוי וביטוח כנהוג בחברה בגין תקופת מתן השירותים. לאלון רבוע כחול לא תהא כל אחריות להחלטות ניהוליות שקיבל מר צ'רקסקי בשותפות גת.

תנאי כהונתו והעסקתו של מר צ'רקסקי אושרו על-ידי ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול), והדירקטוריון ביום 23 בדצמבר 2020, ועל-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 2 בפברואר 2021 כעסקה שלבעלי השליטה בחברה ולדירקטורים נוספים בחברה עניין אישי בה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בדצמבר 2020 ו-2 בפברואר 2021 (מספרי אסמכתאות 2020-01-140703 ו-2021-01-014046 בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.2. עסקאות שאינן עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות ושאינן עסקאות זניחות

9.2.1. אישור התקשרות עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם פרויקט להקמת גגות סולאריים

ביום 24 בנובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, יחד עם אלון רבוע כחול ורבוע נדל"ן (להלן בסעיף זה: "**החברות המתקשרות**") עם קבלן, יועץ טכני ויועצים משפטיים חיצוניים לצורך פרויקט הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברה, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השליטה נובע מכך שהחברות המתקשרות, מתקשרות בד בבד באותם תנאים עם אותם קבלנים חיצוניים, יועצים טכניים ויועצים משפטיים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים. סך כל העלויות המוערכות של הקמת הפרויקט הינו בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.2.2. אישור הסכם לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סופרמרקט/ דליקטס עירוני

ביום 26 בדצמבר 2021, אישרה עדת הביקורת של החברה את התקשרות חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**החברה הבת**") עם חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של רבוע כחול נדל"ן) (להלן בסעיף זה: "**המשכירה**"), לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סופרמרקט/ דליקטס עירוני אותו תפעיל החברה הבת. החברה הבת תשכור שטח מסחר בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים, עם שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת.

9.3. עסקאות זניחות

במהלך תקופת הדוח אישרה ועדת הביקורת של החברה עסקאות אחרות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן, שעניינן בין היתר, מכירת דלקים; שכירות נכסים למטרת הפעלת תחנת דלק ו/או נקודות מכירה קמעונאיות; התקשרות עם חברה בשליטת מר מרדכי בן משה (בעל השליטה בחברה), כמפיצה בהנפקות וכרכזת הנפקות; עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים ו/או שירותים עם חברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול; התקשרות משותפת למתן הנחות לעובדי החברה ברשת נעמן ומתן הנחות לעובדי אלון רבוע כחול בחנויות הנוחות "אלונית" וכדומה. העסקאות הנ"ל סווגו ע"י ועדת ביקורת כעסקאות זניחות.

ביום 6 בינואר 2020, אימצה ועדת הביקורת, אמות מידה וכללים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה ו/או תאגיד בשליטתה[12], עם בעל שליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי (להלן בסעיף זה: "**עסקה עם בעל שליטה**"), כעסקה זניחה בהתאם להוראות סעיף 117(2א) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("**הכללים המנחים**").

הכללים המנחים משמשים לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969; לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בגין עסקה זו, כקבוע בתקנה 36 לתקנות הדוחות; ולקביעת אופן אישורן של עסקאות עם בעל שליטה שהינן זניחות.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה עם בעל שליטה (שאינה עסקה חריגה[13]) תיחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו בהתאם לנוהל "הליך תחרותי" אשר אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, ובין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה; (3) היקף העסקה אינו עולה על סך של 2.5 מיליון ש"ח (סכום זה יותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד הידוע במועד בו אישרה ועדת ביקורת של החברה את הכללים המנחים).

כאשר מדובר בעסקאות עם בעל שליטה שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה בממוצע על-פני תקופת ההתקשרות. כאשר מדובר בעסקאות נפרדות עם בעל שליטה אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו עסקאות אלו כעסקה אחת.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה עם בעל שליטה עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים

[12] "**שליטה**" – כמשמעות המונח בסעיף 1 חוק ניירות ערך.

[13] "**עסקה חריגה**" – כמשמעה בחוק החברות.

לעיל). כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקת עם בעל שליטה לא תיחשב בדרך כלל כזניחה, אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות. כמו כן, אם למשל מדובר בעסקה עם התחייבות ארוכת טווח (15 שנים) שהתשלום הממוצע השנתי שלה נמוך מהרף הכמותי הנקבע לעיל (עסקת שכירות נכס בגינו משולם מדי שנה 2 מיליון ש"ח אולם במצטבר- 30 מיליון ש"ח).

ועדת הביקורת רשאית מעת לעת ועל פי שיקול דעתה, לשנות את הכללים המנחים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.

10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31 בדצמבר 2021, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-003891), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

הון המניות הרשום של החברה לתאריך הדוח הינו 60,000,000 ש"ח מחולק ל-60,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך הדוח הינו 16,494,878 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.[14]

12. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	סוג זיהוי ומס' זיהוי	מען בעל המניות	כמות וסוג המניות	האם מוחזקות בנאמנות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	מס' חברה ברשם החברות 510356603	רח' יהודה הלוי 62, תל-אביב	16,494,878 מניות רגילות	לא

13. תקנה 25א': מען רשום

כתובת: יורופארק יקום, בניין צרפת, קיבוץ יקום, 6097200.

כתובת דואר אלקטרוני: amir.listwand@doralon.co.il

טלפון: 09-9618600.

[14] מתוכן 668,210 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

14. תקנה 26: הדירקטורים של החברה

14.1. להלן יובאו פרטי הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ולמועד פרסום הדוח:

שם הדירקטור:	ישראל יניב, יו"ר	עודד שמיר	שרה גאני
מספר ת.ז.:	077056836	53528808	041915786
תאריך לידה:	9.11.1946	9.7.1955	22.03.47
מען להמצאת כתבי בי דין:	אנגל 35, כפר סבא	בוסתנאי 34, רמת השרון	מרדכי 6, רמת השרון
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת השקעות	חבר בוועדת הביקורת, תגמול, ומאזן,	חברה בוועדות הביקורת, תגמול, מאזן והשקעות
תפקיד:	דירקטור (יו"ר)	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	לא	לא	לא
מועד תחילת כהונה:	12.08.2015	21.1.2015[15]	21.1.2015[16]
השכלה:	בוגר הנדסה כימית (BSc), הטכניון; מוסמך הנדסה כימית, הטכניון (MSc).	B.A במדעי המדינה וסוציולוגיה מאוניברסיטת בר-אילן;	M.A מנהל עסקים מאונ' ת"א; B.A ספרות אנגלית ומדעי המדינה מאונ' ת"א;
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה (2000-2015), מנכ"ל אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (2016-היום).	יו"ר דירקטוריון אנגל משאבים (2014-2015); יו"ר דירקטוריון (פעיל) נתיבי ישראל (2015-2020);	דירקטורית בחברות פרטיותו ציבוריות; חברת ועדת האשראי של הפניקס השקעת ופיננסים, וועדת ההשקעות של קרן שקד פרטנרס.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	דירקטור בחברות בנות ומשותפות.	קנזון ישראל בע"מ; ענבל חברה לביטוח בע"מ; יו"ר אגודת המים של עמק הירדן; יו"ר תימורה קרן נדל"ן שותף כללי בע"מ; נמגן בע"מ (חברה פרטית בבעלותו) ושוער השקעות בע"מ (חברה פרטית בבעלותו).	קבוצת האחים נאווי בע"מ; קירור אחזקות בע"מ; בית בלב בע"מ; שידורי קשת בע"מ; פולאר השקעות בע"מ; אלבר שירותי מימונית בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

[15] באסיפה הכללית של החברה מיום 1 בפברואר 2021 הוחלט לאשר את כהונתו של מר עודד שמיר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית), של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בפברואר 2021 ועד ליום 20 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-014046).

[16] באסיפה הכללית של החברה מיום 1 בפברואר 2021 הוחלט לאשר את כהונתה של גב' שרה גאני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית), של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בפברואר 2021 ועד ליום 20 בינואר 2024. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-014046).

שם הדירקטור:	יניב רוג	עודד נגר	אלכס סורז'קו
מספר ת.ז.:	031812282	023708738	309095826
תאריך לידה:	14.10.1974	11.7.1968	21.11.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	יורופארק, בניין צרפת, יקום	אחלמה 3/4, מבשרת ציון 9075638	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	חבר בוועדת הביקורת, תגמול, ומאזן,	לא
תפקיד:	דירקטור	דירקטור	דירקטור
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול
תחילת כהונה:	17.9.2017	11.9.2016	1.1.2021
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות BA, האוניברסיטה העברית; תואר MBA במנהל עסקים, התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע, האוניברסיטה העברית.	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	בעליה של יניב רוג חברת עו"ד (2015-היום); דירקטור באידיבי חברה לפיתוח בע"מ (2015);	מנכ"ל אי.בי.סי-ייעוץ עסקי מתקדם בע"מ (2003-היום); דירקטור גמאטרוניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ; דירקטור מנהל חברת שוהם ח.נ השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ.	החל מחודש יוני 2017 – סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; מנהל מערך אשראי וסגן מנהל מחלקת מחקר ואסטרטגיה בבית השקעות אקסלנס נשואה (2009—2017).
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ וחברות בנות שלה; רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה; אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ; BSRE USA INC; דירקטור בחברות בנות של החברה;	אי.בי.סי-יעוץ עסקי מתקדם בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ; אלון רבוע כחול בע"מ; שהם ח.נ השקעות ונכסים בע"מ; Shoham AT GmbH.	רבוע כחול נדל"ן בע"מ; אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ; אקסטרה א.ר.צ טרייד סחר וליסינג בע"מ;
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	שי באב"ד	מרדכי בן-משה
מספר ת.ז.:	033193707	032140121
תאריך לידה:	27.8.1976	9.4.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	מיתר 8, הוד השרון	יורופארק, בניין צרפת, יקום
נתינות:	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא	חבר בוועדת השקעות
תפקיד:	דירקטור	דירקטור
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית פיננסית	לא
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	לא	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תחילת כהונה:	6.6.2021	11.9.2016
השכלה:	בוגר משפטים וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך כלכלה ומימון, London School of Economics .	לימודי כלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן (ללא השלמת תואר)
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל משרד האוצר (2015-2020), מנכ"ל רבוע כחול (2021-2022)	מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH וב- ExtraEnergy GmbH (2009-היום); מנהל עסקים ב- Extra Energy Supply Limited (2013-2018); דירקטור ומנהל עסקים אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (2013-היום); מנהל עסקים ודירקטור נובו אנרג'י בע"מ (2013 – 2018). יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (בעלת השליטה בתאגיד) (2016-היום); יו"ר דירקטוריון באידיבי חברה לפתוח בע"מ (2014 – 2015); דירקטור בהשקעות דיסקונט בע"מ (2014 – 2015).
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	-	יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (בעלת השליטה בחברה); אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. ג'י. אס) בע"מ; ג'נסיס ח.א.ב יזמים בע"מ; אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ; אקסטרה ריבוע בע"מ; א.ת.ה. מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ; ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ; טריפל-מ תחנות כוח בע"מ; אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית ירושלים; א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ; רבוע כחול אנרגיה בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה; אלון תקשורת ישראל; אלון רבוע טלקום בע"מ; גלקסי סחר בינלאומי (1991) בע"מ; ExtraEnergie GmbH, ExtraHolding GmbH, וחברות זרות נוספות. דירקטור בחברות בנות של החברה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא

14.2. **<u>דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח</u>**

14.2.1. ביום 10 במרץ 2021, סיים מר יונל כהן את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2021, אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.[17]

[17] מספר אסמכתא: 2021-01-031821.

15. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)

להלן יובאו פרטי נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה ליום 31 בדצמבר 2021, ולמועד פרסום הדוח, שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל:

שם:	עודד גולן מנכ"ל	יאיר תמיר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	אורי חמו סמנכ"ל כלכלה ובקרה
מספר ת.ז.:	037218682	034370700	059645317
תאריך לידה:	22.11.1979	23.10.1977	22.7.1965
תחילת כהונה:	בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 1.9.2021	בתפקיד סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל החל מיום 25.3.2019	01.04.2008
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	עד ליום 31 במרץ 2020, כיהן כמנכ"ל דור-אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, וכנושא משרה בחברה.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברות בנות, וכן דירקטור בחברות בנות ומשותפות.	סמנכ"ל כלכלה ובקרה וכן דירקטור בחברות בנות ומשותפות; מנכ"ל דור אלון תעופה בע"מ.
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	מוסמך למשפטים, אוניברסיטת בר אילן; בוגר משפטים, מכללת נתניה; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	רו"ח מוסמך, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים, אונ' תל אביב.	(Bsc) מוסמך למדעים בכלכלה וניהול – הטכניון חיפה.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל סחר במרב – מזון כל בע"מ (אושר עד) (2020-2021); מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ (2017-2020); עוזר אישי למר מוטי בן-משה, בעל השליטה בחברה (2014-2017)	סמנכ"ל כספים בחברה (2012-היום).	סמנכ"ל כלכלה ובקרה.

שם:	אסף פארן סמנכ"ל נדל"ן	אייזיק וורצל סמנכ"ל לוגיסטיקה, בינוי ורישוי	אמיר ליסטונד סמנכ"ל, היועץ משפטי ומזכיר החברה
מספר ת.ז.:	024440844	50886464	024918690
תאריך לידה:	23.9.1969	18.9.1951	24.2.1970
תחילת כהונה:	22.11.2010	1.1.2005	בתפקיד היועץ המשפטי של החברה – 16.3.2016; בתפקיד מזכיר החברה – 16.8.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	סמנכ"ל נדל"ן	סמנכ"ל לוגיסטיקה, בינוי ורישוי	היועץ המשפטי ומזכיר של החברה וחברותיה הבנות
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במשפטים LLB, המכללה למנהל.	תואר ראשון בהיסטוריה אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת בר-אילן; חבר לשכת עורכי הדין בישראל.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה (2011- 2017); סמנכ"ל נדל"ן (2017 – היום).	סמנכ"ל לוגיסטיקה בחברה (2005 – היום).	יועץ משפטי של החברה וחברותיה הבנות (2011- היום); מזכיר החברה (אוגוסט 2016 – היום).

שם:	ליאור דגול מנכ"ל חברת בת	אליעזר גידור[18] מנהל בחברה בת	דוד אליהו מנהל בחברה בת
מספר ת.ז.:	057672693	055061329	058287459
תאריך לידה:	25.6.1962	27.2.1958	3.1.1964
תחילת כהונה:	01.01.2021	18.8.2019	18.8.2019
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	סמנכ"ל סחר ומנהל רשת הסופרים	מנהל רשת מתחמי התדלוק והמסחר
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	B.A מנהל עסקים, המכללה למנהל; MA מנהל ציבורי, אוניברסיטת תל אביב.	MBA בשיווק, אוניברסיטת Hofstra, ניו יורק, ארה"ב.	-
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מסחרי – אמישראגז; מנכ"ל בחברת התעשיות – אשטרום.	מנכ"ל הום סנטר (עד שנת 2015), בעל חברה פרטית ליעוץ (עד שנת 2019), סמנכ"ל סחר (החל משנת 2019).	מנהל מחוז צפון ברשת מתחמי התדלוק והמסחר, מנהל רשת מתחמי התדלוק והמסחר (2017 - היום).

[18] מר גידור צפוי לסיים את תפקידו במהלך חודש אפריל 2022.

שם:	יפית כהן חשבת	רועי הכוכבי[19] סמנכ"ל מכירות	קובי קרן סמנכ"ל מערכות מידע
מספר ת.ז.:	033442682	032952814	027789346
תאריך לידה:	22.9.1976	14.4.1978	23.06.1970
תחילת כהונה:	18.8.2019	12.02.2020	17.03.2020
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	חשבת	סמנכ"ל מכירות	סמנכ"ל מערכות מידע
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	רו"ח מוסמך, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	B.A מנהל עסקים ותקשורת, האוניברסיטה הפתוחה.	הנדסה תעשיה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון; MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	חשבת בחברת נ.פלדמן ובנו בע"מ.	מנהל שוק מאורגן – אסם נסטלה (2017-2019); מנהל שוק מאורגן – חוגלה – קימברלי קלארק (2015-2017).	סמנכ"ל מערכות מידע – יוניון מוטורס (2016-2020).

שם:	דניאל שפירא מבקר פנימי[20]
מספר ת.ז.:	052755998
תאריך לידה:	21.7.1954
תחילת כהונה:	1.1.2000
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	מבקר פנימי[21]
האם בעל ענין בחברה:	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא
השכלה:	רואה חשבון מוסמך. B.A בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	בעל משרד פרטי לראיית חשבון וביקורת. מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל. מבקר פנימי גם בחברות בנות וקשורות של החברה.

[19] לאחר תקופת הדוח, הוחלט כי מר הכוכבי ימונה כסמנכ"ל הסחר בחברה החל מחודש אפריל 2022.

[20] מר שפירא אינו עובד התאגיד.

[21] למיטב ידיעת החברה, מר שפירא משמש גם כמבקר הפנימי של חברות קשורות של החברה: אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אלון רבוע כחול נדל"ן בע"מ, אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ, וכן של חברות בנות של החברה: דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ודור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ.

16. תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים של החברה

למועד הדוח, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה בעניין סמכויות חתימה ובהתאם לנוהל החברה בעניין זה, אין בחברה "מורשי חתימה עצמאיים", כהגדרתם בחוק ניירות ערך.

17. תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

משרד זיו-האפט (BDO) רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב, מכהן כרו"ח המבקר של החברה.

18. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא חלו שינויים או תיקונים בתזכיר או בתקנון החברה.

19. תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים

19.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות:

א. בהחלטה מיום 18 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום21 במרץ 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-039657);

ב. בהחלטה מיום 12 בדצמבר 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מימים 13 בדצמבר 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-108817).

19.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד – אין;

19.1.3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד – אין;

19.1.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות – אין;

19.1.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב – אין;

19.1.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו- אין.

20. תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים

במהלך תקופת הדוח לא נתקבלו החלטות אסיפה שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.

21. תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

21.1. ביום 1 בפברואר 2021, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות:

21.1.1. אישור הארכת כהונתם של הגב' שרה גאני ומר עודד שמיר, לתקופת כהונה שלישית כדירקטורים חיצוניים בחברה, למשך שלוש שנים נוספות, החל ממועד אישור האסיפה הכללית, ועד ליום 20 בינואר 2024.

21.1.2. לאשר תשלום בסך של כ-805 אלף ש"ח לאלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה בגין שירותי ניהול שהעמידה לטובת דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ואלון מרכזי אנרגיה גת (ש.מ), כמפורט בסעיף 9.1.6 לעיל.

21.1.3. לאשר התקשרות עם אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה בהסכם לקבלת שירותי ממלא מקום מנכ"ל אלון מרכזי אנרגיה גת (ש.מ), כמפורט בסעיף 9.1.7 לעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2020 ו-2 בפברואר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-140703 ו-2021-01-014046 (בהתאמה)).

21.2. ביום 11 באוקטובר 2021, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו ההחלטות הבאות:

21.2.1. לאשר את מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית , כמפורט בסעיף 7.2.6 לעיל.

21.2.2. לאשר את הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק לבעל השליטה, מר מרדכי בן-משה, המכהן כדירקטור בחברה, באופן רטרואקטיבי החל מיום 8 במרץ 2020

לתקופה של שלוש שנים, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי המוענק לנושאי המשרה בחברה, כמפורט בסעיף 9.1.5 לעיל.

21.2.3. לאשר עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב (הגדלת היקף משרתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון החברה ל-100%), החל מיום 6 ביוני 2021, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.

21.2.4. לאשר את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עודד גולן כמנכ"ל החברה, החל מיום 15 באוגוסט 2021, וזאת בהתאם לתנאים שהוצגו ומפורטים בדוח זימון האסיפה הכללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, וכפי שיפורט להלן:

- בין מר גולן לחברה אין יחסי עובד – מעסיק. שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה באמצעות מר גולן, על-ידי חברה בבעלותו המלאה בהיקף של משרה מלאה (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**").

- שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה בתמורה לתגמול חודשי בסך של 124 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית, אשר ישולם לחברת הניהול (להלן בסעיף זה: "**התגמול החודשי**").

סכום זה כולל את כל מרכיבי העלות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב צמוד וגילום שווי רכב וכולי. התגמול החודשי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.

- מר גולן זכאי למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול בסך שלא יעלה על תגמול הבסיס[22] * 6 בשנה, ולמענק מיוחד בסך שלא יעלה על תגמול הבסיס * 3 בשנה.

- מר גולן יהיה זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה, וכן למכסה המקסימלית של ימי מחלה והבראה בהתאם לדין.

- מר גולן זכאי לשיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים של יתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיעודכנו מעת לעת.

- ההתקשרות עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

- במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגים, יהיה זכאי מר גולן ל- 6-3 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב) וזאת כתלות במשך עבודתו בחברה (להלן בסעיף זה: "**מענק הסתגלות**"), ובנוסף לתמורת תקופת ההודעה המוקדמת. יצוין, כי מענק ההסתגלות כאמור, הובא לאישור האסיפה הכללית כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו של מר גולן, שלא בהתאם להוראות מדיניות התגמול שהוצעה במסגרת האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת.

21.2.5. לאשר מענק בסך של 300 אלפי ש"ח, ליו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב בגין שנת 2020, כמפורט בסעיף 7.2.1 לעיל.

21.2.6. לאשר מענק בסך של 300 אלפי ש"ח, למנכ"ל החברה היוצא מר עמית זאב בגין שנת 2020, כמפורט בסעיף 7.2.2 לעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 ו-12 באוקטובר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-077155 ו- 2021-01-086968 (בהתאמה)).

[22] תגמול הבסיס – התגמול החודשי, לפני מע"מ, ובנטרול סכומים שווי ערך לתנאים נלווים וסוציאליים שהיה מקבל לו היה מקבל תלוש שכר.

22. תקנה 29א': החלטות החברה

22.1. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות: לא בוצעו עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים מעין אלה בתקופת הדוח.

22.2. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף בתאריך הדוח

א. <u>התחייבות לשיפוי</u>

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת כי תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, לרבות בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התחייבות לשיפוי על-פי כתב שיפוי מתוקן ("**כתב השיפוי המתוקן**").

בחודש מרץ 2020 חלפו שלוש שנים ממועד האישור ביחס לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו, ועל כן ביום 11 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת את הארכת כתב השיפוי למר בן -משה, בעל השליטה בחברה, באופן רטרואקטיבי ממועד פקיעת כתב השיפוי כאמור, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.למידע נוסף, לרבות נוסחו המלא של כתב השיפוי המתוקן ראו דיווחים מיידיים בדבר זימוני האסיפות כאמור, שפרסמה החברה בימים 28 בפברואר 2017 ו-6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתאות: 2017-01-020175 ו- 2021-01-077155, בהתאמה), אשר האמור בהם לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

ב. <u>ביטוח</u>

לפרטים בגין ביטוח נושאי משרה ראו סעיף 9.1.4 לעיל.

* * *

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

פרק ה' | דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(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:

עודד גולן – מנהל כללי;

יאיר תמיר – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;

אורי חמו - סמנכ"ל כלכלה ובקרה;

יפית כהן - חשבת;

אמיר ליסטונד – סמנכ"ל, 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 לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי ותיעוד הבקרות ותהליכי המעטפת (תהליכי סגירת דוחות כספיים, בקרות ברמת הארגון (ELC) ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC)), וכן תהליכים מהותיים מאוד אשר הינם תהליך הכנסות ותהליך הרכוש הקבוע וחכירות. בתהליכים אלו החברה מיפתה ותיעדה את הבקרות, בחנה פערים ובמידה ונתגלו תיקנה אותם, וכן ביצעה בדיקת אפקטיביות לבקרות באמצעות טסטים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, עודד גולן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לשנת 2021 (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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ 2022	
תאריך	**עודד גולן** **מנכ"ל**

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יאיר תמיר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לשנת 2021 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ 2022

תאריך

יאיר תמיר
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים