דוח תקופתי
לשנת 2022



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 2022 ("**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
1,255 (מיליוני ₪)
ליום 22.03.2023

הון עצמי
1,372 (מיליוני ₪)
ליום 31.12.2022

דירוג
A2
אופק יציב - מדרוג

מכירות נטו
8,165 (מיליוני ₪)
שנת 2022

EBITDA[1]
463 (מיליוני ₪)
שנת 2022

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

כרטיס ביקור המשך

אנרגיה



215
תחנות תדלוק ציבוריות

47 עמדות טעינה
מהירות לרכב חשמלי

שיווק
גפ"מ וגז טבעי
ללקוחות עסקיים ומוסדיים

כ- **160 אלף**
לקוחות גפ"מ

תחנת כוח בהספק של **MW 75**
הסכם למכירת התחנה תמורת **כ-870** מיל' ש"ח

שיווק ומסחר



58 סניפי am:pm
ופעילות E-Com

27 אלוניות קיבוץ/מושב
וסופרים

155 חנויות נוחות

115 מסעדות ובתי קפה

נדל"ן



פרויקטים בהיקף של כ-
כ-195 אלף מ"ר
שטחי משרדים מסחר וחניות מאושרים

נכסים מניבים
(בבעלות 50% ומעלה)
כ-23 אלף מ"ר

שווי נדל"ן בהקמה
כ-770 מיליון ₪

שווי נדל"ן מניב
כ-290 מיליון ₪
(חלק החברה)

מותגי הקבוצה



עיקרי תוצאות שנת 2022

המכירות נטו הסתכמו לסך של כ-**8,165 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**4,738 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ-**1,083 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**1,060 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-EBITDA הסתכם לסך של כ-**463 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**481 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח מפעולות הסתכם לסך של כ-**249 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**288 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי הסתכם לסך של כ-**26 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**208 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

שנת 2022 – אירועים מרכזיים

מתחמי תדלוק ומסחר

- גידול במכירות הדלקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- רווחי מלאי דלקים בשנת 2022 בהיקף לא מהותי לעומת רווחי מלאי בסך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- צמיחה של כ-9% במכירות חנויות הנוחות ובתי הקפה (כולל מכירות זכיינים ושותפויות), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- רכב חשמלי:
  - פרישה ארצית של רשת טעינה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים בתחנות ציבוריות המונה כיום כ-47 עמדות טעינה וצפויה בשנה הקרובה להכפיל את עצמה.
  - שיתוף פעולה עם חברת אפקון להקמת רשת ארצית משותפת לטעינת רכבים ולהקמת תשתית וניהול טעינת רכבים חשמליים בבנייני מגורים.

שיווק ישיר

- גידול במכירות הדלקים והגפ"מ לרשות הפלסטינית והארכת תקופת ההסכם ב-3 שנים נוספות עד לסוף 2025.
- שחיקה ברווחיות ממכירות הגז הטבעי על רקע התייקרות מחירי הגז הטבעי בעיקר בחודשי הקיץ.
- יציבות במכירות הגפ"מ לצד שחיקה ברווחיות בשל התגברות התחרות.
- צמיחה במכירות הדלק הסילוני בעקבות עלייה בהיקף הטיסות בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

קמעונאות מזון

- צמיחה של כ-5% במכירות כלל הפורמטים (כולל מכירות זכיינים) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והמשך מגמת שיפור בנתחי שוק.
- מיתון עליות המחיר ללקוחות ביחס לשוק.
- צמיחה של כ-6% במכירות רשת am:pm (כולל מכירות זכיינים) וכ-2.3% במכירות חנויות זהות (SSS) (כ-9% SSS ברבעון ה-4, 2022)
- פתיחה של 4 סניפים חדשים ברשת am:pm והמשך התרחבות הרשת אל מחוץ לגוש דן במודל זכיינות.
  צפי לפתיחת 7 סניפים נוספים במהלך 2023.
- צמיחה ברווחיות ברשת BBB על אף המגמות בענף ההסעדה והתרחבות לעולמות קולינריים נוספים.

שנת 2022 – אירועים מרכזיים (המשך)

עסקת תחנת הכוח

- הסכם למכירת מלוא זכויותיה החברה בתחנת הכוח בקרית גת ל-OPC.
- סכום העסקה עומד על 870 מיליון ₪ (לאחר פירעון החוב בגין תחנת הכוח) והתאמות תמורה נוספת בסכומים שאינם מהותיים.
- עם חתימת ההסכם סיווגה החברה את פעילות תחנת הכוח כ"פעילות מופסקת" בדוחות הכספיים.
- בחודש דצמבר 2022 ביצעה החברה פירעון מוקדם של החוב בגין תחנת הכוח.
- התקבלו אישורים מרשות החשמל ורשות התחרות לעסקה.
- צפי להשלמת העסקה, סוף רבעון 1 2023.
- השלמת העסקה תאפשר לחברה להוריד רמת המינוף ולצמצם את הצורך בגיוס מקורות מימון בטווח הקצר וכן תפנה מקורות מימון להמשך מימוש אסטרטגיית החברה להתפתחות בתחומי הפעילות הקיימים ובתחומים משיקים.

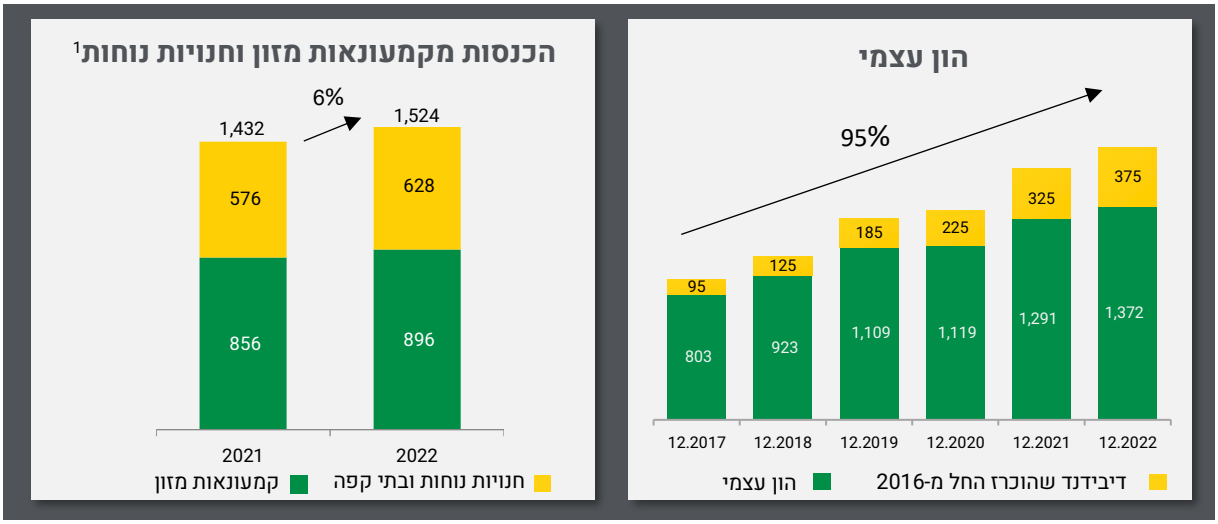
נדל"ן

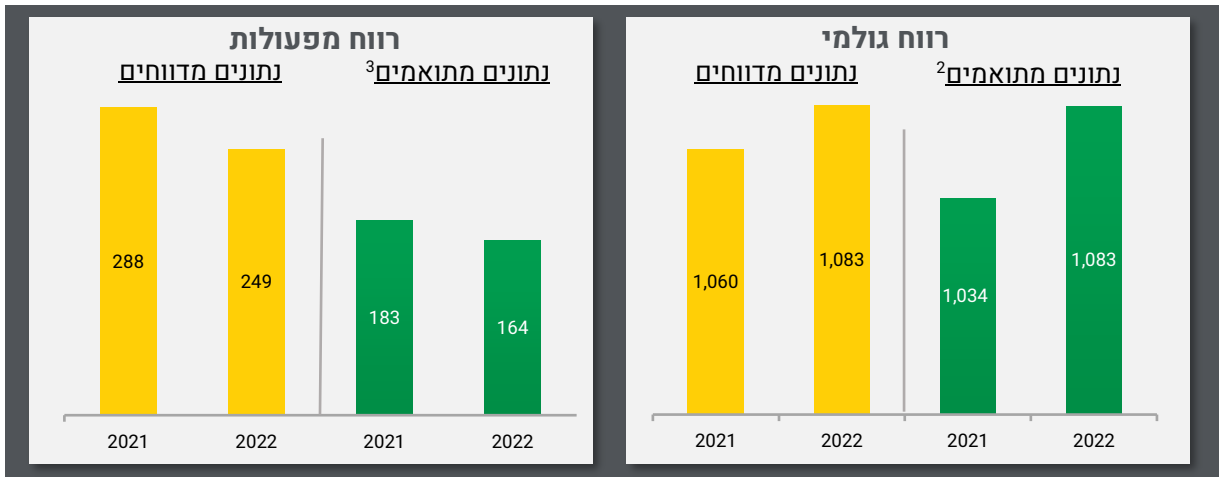
- אלוני ים:
  - סטטוס פרויקט - לקראת סיום עבודות הביסוס והיערכות לתחילת ביצוע עבודות שלד.
  - שווי הפרויקט כ-709 מיליון ₪.
  - צפי להשלמת הבנייה (זכויות קיימות) – חציון ראשון 2025.
  - תוכנית מתאר ביוזמת הוועדה המחוזית ת"א אשר צפויה להוסיף זכויות בהיקף של עשרות אלפי מ"ר ליחידות דיור קטנות ושטחי תעסוקה, הביאה לעלייה בשווי הפרויקט בהיקף של כ-56 מיל' ₪.
- אלוני כפר סבא:
  - סטטוס פרויקט - עבודות שלד ומרתפים נמצאות בשלבים מתקדמים.
  - שווי הפרוייקט כ-62 מיליון ₪.
  - צפי להשלמת הבנייה (זכויות קיימות) – חציון ראשון של 2024.

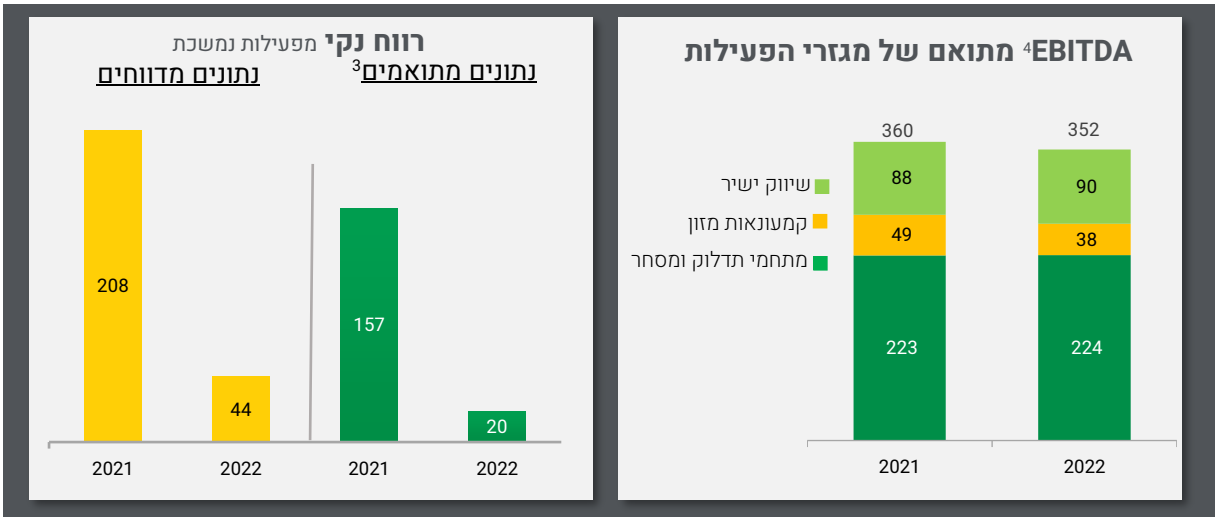
מימון

- עלייה בהוצאות המימון בשל השפעת העלייה בריבית הפריים על חוב החברה וכן כתוצאה מירידות בשוק ההון ועלייה בשער חליפין דולר/ש"ח.
- גמישות פיננסית גבוהה המתבססת על מסגרות אשראי בהיקף של כ-1.1 מיליארד ₪, יתרות נזילות של כ-535 מיל' ₪, ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-550 מיל' ₪.
- עלייה בדירוג החוב של החברה ל-A2.

תמצית נתונים (במיליוני ₪)







(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, הכנסות (הוצאות) אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות IFRS 16
(4) בנטרול רווחי מלאי, השפעות IFRS 9 ולפני הוצאות לא מיוחסות ועמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון

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	5
1.4	תחומי הפעילות של החברה	9
1.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	11
.2	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	13
.3	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	17
	תיאור תחומי הפעילות	
.4	תחום מתחמי התדלוק והמסחר	26
.5	תחום השיווק הישיר	58
.6	תחום קמעונאות מזון	77
.7	פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות	88
	מידע הנוגע לחברה בכללותה	
.8	סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה	94
.9	הון אנושי	95
.10	חומרי גלם וספקים	99
.11	הון חוזר	100
.12	השקעות	102
.13	אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם	103
.14	מערך לוגיסטי	103
.15	מימון	103
.16	מיסוי	110
.17	הסכמים מהותיים	110
.18	הליכים משפטיים	111
.10	אסטרטגיה ויעדים	111
.20	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	113
.21	דיון בגורמי סיכון	114

פרק תיאור עסקי החברה

להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2022. הנתונים המופיעים בדוח זה הינם נכונים ליום 31 בדצמבר 2022 אלא אם צוין אחרת.[1]

בדוח זה משמעות המונח "**תקופת הדוח**" הינה התקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.

<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 2022, המצורף לדוח תקופתי זה (פרק ב');
"דוח תקופתי 2021"	הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-028473);
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, 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 2022.

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>

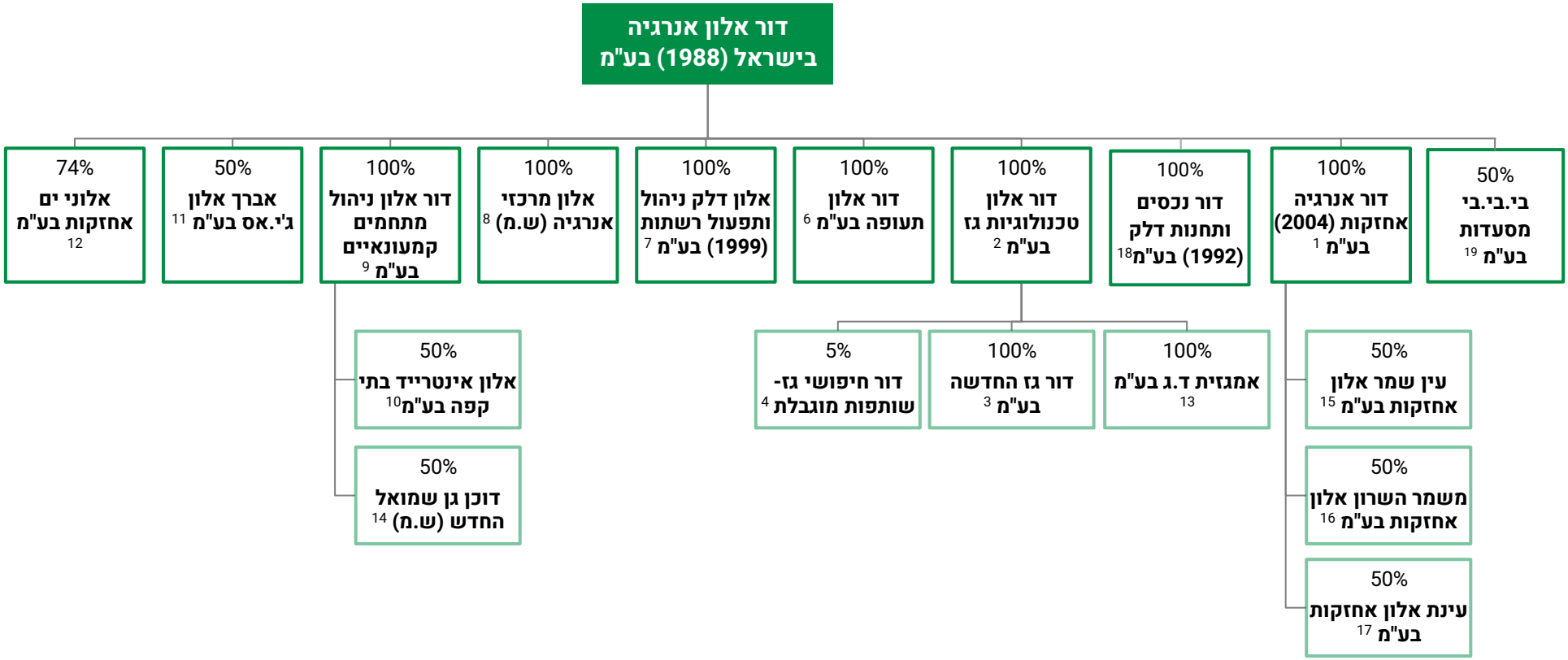
בעלת השליטה הישירה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ-82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.[2] למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ו-"תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה באלון רבוע כחול הינו מר מוטי בן משה, אשר מחזיק במלוא הון המניות של רבוע כחול באמצעות אקסטרה אחזקות, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה. בנוסף, אקסטרה אחזקות מחזיקה בכ-2.17% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה בהחזקה ישירה.

[2] בניכוי 668,210 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

1.3 **מבנה האחזקות של החברה**

להלן (בעמוד הבא) תרשים של מבנה האחזקות של החברות במסגרתן מתבצעת מרבית פעילות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:



* 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.

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

(6) **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 להלן.

(7) **אלון מרכזי אנרגיה (ש.מ.)** – מחזיקה בזכויות באלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת, העוסקת בתפעול של תחנת כוח הממוקמת בקרית גת ומכירת חשמל. לפרטים בדבר עסקה למכירת הכוח ראו סעיף 1.4.5 להלן.

(8) **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", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", ו- "סופר אלונית" וכן שותפה בחנות סופרמרקט תחת מותג "הדוכן".

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

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

(11) **אלוני ים אחזקות בע"מ** – בעלת זכויות במקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה ליעוד של תעסוקה ומסחר. למידע נוסף ראו סעיף 7.1.2 להלן.

(12) **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.

(13) **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.

(14) **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.

(15) **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.

(16) **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.

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

(18) **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 שלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה,[3] כמתואר להלן:

1.4.1. <u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u> – הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות ועמדות הטענה לרכבים חשמליים תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן,[4] הפועלות תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר", 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,[5] וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

לתאריך הדוח, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ומוצרים אחרים ב-215 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**"), ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן: "**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

1.4.3. <u>תחום קמעונאות מזון</u> – הפעילות כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה,[6] לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוכן", וכן את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות

---

[3] ראו לעניין זה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

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

[5] 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.

[6] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

בע"מ המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "BBB", "BURGERIM" ו-"MOSES".

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לדור אלון 85 חנויות קמעונאיות (58 חנויות "am:pm", ו-27 סופרים בפורמטים שונים), וכן 100 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

1.4.4. לחברה פעילות נוספת שאינה בתחומי הפעילות הנ"ל, הכוללת פיתוח נדל"ן שבבעלותה (ראו סעיף 7 להלן).

1.4.5. ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלוא הזכויות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). נכון למועד פרסום הדוח, מוסיפה החברה לפעול להשלמת התנאים המתלים בהתאם להוראות ההסכם, והצדדים פועלים להשלמת העסקה.

בעקבות חתימת ההסכם, החל מיום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" חדל להוות תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כ-"פעילות מופסקת" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. (לפרטים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים).

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 2 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-069124), ביום 25 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-108118), ביום 28 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-123423), וביום 21 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-025468), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 2021-2022

	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%
.18	24.03.2022	402,500	11,515.00	מחוץ לבורסה	82.73%

למועד פרסום הדוח, מחזיקה אלון רבוע כחול ב-13,093,998 מניות של החברה המהוות כ-82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.5.2. <u>רכישה ומכירת מניות החברה על-ידי פניקס אחזקות בע"מ בשנת 2021</u>

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.

1.6. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

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

לתאריך הדוח, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה הינה כ-558,594 אלפי ש"ח, הכוללת סך של כ-350,152 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 5.1 לדוח הדירקטוריון.

1.6.4. <u>דיבידנדים במזומן</u>

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)
03.04.2022	19.04.2022	50,000
12.12.2021	27.12.2021	50,000
18.03.2021	06.04.2021	50,000

חלק שני: מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לגבי נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים. יצוין כי, נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי תחום הפעילות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

כאמור לעיל, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022, תחום פעילות ה- "חשמל" אינו מהווה תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כ- "פעילות מופסקת" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח, וסיווג תחום פעילות החשמל כ-"פעילות מופסקת" ראו סעיף 1.4.5 לעיל.

2.1. **להלן הנתונים הכספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה לכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022:**[7]

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[8]	שיווק ישיר[9]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	3,867,553	3,833,064	718,743	(254,822)	8,164,538
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[10]	585,747	93,727	222,671	-	902,145
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	3,139,924	3,665,882	484,670	-	7,290,476
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[11]	-	-	-	(276,731)	(276,731)
סך הכל עלויות נטו	3,725,671	3,759,609	707,341	(276,731)	7,915,890
רווח תפעולי	**141,882**	**73,455**	**11,402**	**21,909**	**248,648**
סך נכסים ליום 31.12.2022	**1,663,836**	**1,048,232**	**433,357**	**3,632,907**	**6,778,332**

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 2022 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דורגז בסך של 352,251 אלפי ש"ח והפסד תפעולי בסך של 5,420 אלפי ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות ממכירת דס"ל בסך של 1,123,250 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 8,613 אלפי ש"ח.

10 יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית, בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין קמעונאות מזון, 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 31.12.2021 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[12]	שיווק ישיר[13]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	2,624,901	1,648,001	698,666	(233,465)	4,738,103
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[14]	542,616	103,614	213,275	-	859,505
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,921,468	1,477,280	461,423	-	3,860,171
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[15]	-	-	-	(269,592)	(269,592)
סך הכל עלויות נטו	2,464,084	1,580,894	674,698	(269,592)	4,450,084
רווח תפעולי	**160,817**	**67,107**	**23,968**	**36,127**	**288,019**
סך נכסים ליום 31.12.2021	**1,509,964**	**776,016**	**404,263**	**3,199,580**	**5,889,823**

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

[13] 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.

[14] יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין קמעונאות מזון, 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 31.12.2020 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[16]	שיווק ישיר[17]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד[9]
סך הכנסות בניכוי היטלים					
הכנסות מחיצוניים	1,844,077	641,584	682,185	(189,037)	2,978,809
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[18]	487,323	81,370	195,656	-	764,349
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,253,772	535,493	462,633	-	2,251,898
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[19]	-	-	-	(203,240)	(203,240)
סך הכל עלויות נטו	1,741,095	616,863	658,289	(203,240)	2,813,007
רווח תפעולי	**102,982**	**24,721**	**23,896**	**14,203**	**165,802**
סך נכסים ליום 31.12.2020	**1,393,576**	**389,545**	**315,481**	**2,970,375**	**5,068,976**

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

17 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.

18 יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעיונית בגין שלוש חנויות סופר אלונית בין מתחמי תדלוק ומסחר לבין קמעונאות מזון, 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 21 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את דרגת ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

3.1 כללי

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

3.1.2. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל, שנת 2022 התאפיינה בשיעורי צמיחה חיובית, במסגרתה גדל התוצר בכ-6.5%, עלייה בצריכה הפרטית בשיעור של 7.5%, ובעליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 5.3%.

3.1.3. 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 2022 התאפיינה בעלייה בהיקף צריכת הדלקים במשק בהשוואה לשנת 2021.

3.1.4. 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 החשמליים מסך הרכבים החדשים העולים על הכביש גדל משנה לשנה. כך לדוגמה, בהתאם לנתונים שפורסמו על ידי איגוד יבואני הרכב, נתח השוק של הרכבים החשמליים מהווה כ-10% מסך כל הרכבים שעלו על הכביש בישראל בשנת 2022, וזאת לעומת נתח שוק של 3.7% נכון לשנת 2021. מנגד, קיימת מגמה של גידול במספר המוחלט של כלי רכב הנעים בכבישי הארץ.

3.1.5. להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל	לתקופה שהסתיימה ביום:		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)[20]	[21]1,760	1,578	1,423
שיעור צמיחה בתוצר המקומי[20]	6.5%	8.6%	(1.9%)
תוצר לנפש (באלפי ש"ח)[20]	184	168	154
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)[20]	4.4%	6.8%	(3.6%)
שיעור האינפלציה	5.3%	2.8%	(0.7%)
ריבית בנק מרכזי (%)[22]	3.25%	0.1%	0.1%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה [23]	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]	3.519 ש"ח לדולר	3.11 ש"ח לדולר	3.215 ש"ח לדולר

3.2. **<u>תנודתיות במחירי מוצרי דלק</u>**

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

3.3. **<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 4.11.7(ב) להלן.

3.4. **<u>העלאת מס 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 מס הבלו יש כדי

---

20 מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בשנת 2022 עודכנו נתוני 2021 ו-2020.

21 מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

22 מקור: אתר בנק ישראל.

23 על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי).

להגדיל את החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

במהלך השנים האחרונות ועד תחילת שנת 2022, חלה עליה חדה ביבוא, ייצור ושיווק ממיסים ושמני סיכה ("**תחליפי דלק**"). תחליפי הדלק (אשר לא חוייבו במיסי בלו), שימשו 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 ולזיהום אויר.

בתחילת שנת 2022 הטילה הממשלה מס בלו ומס קניה על תחליפי דלק בשיעור דומה לשיעור הבלו על הסולר ועל הבנזין, לפי העניין.

בעקבות השינוי האמור, פחת השימוש בתחליפי דלק באופן משמעותי, ובעקבות כך, חלה עלייה בצריכת הדלקים התקניים.

3.5. <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, בסופרים, במסעדות וכדומה. החמרה או מתיחות ביטחונית עלולות להביא לירידה בצריכת הדלקים של הציבור בישראל ולפגיעה במכירות החנויות, הסופרים והמסעדות.

<u>הכללת החברה ברשימת הגופים העסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק</u>

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.

3.6. **<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.

מרבית החוב הבנקאי של החברה חשוף לשינויים בריבית הפריים. לעלייה החדה בריבית הפריים במחצית השנייה של 2022, ותחילת 2023, השפעה מהותית על היקף הוצאות המימון של החברה. לפרטים ראו סעיף 15 להלן.

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, ובגין 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. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון למועד הדוח, חשופה החברה לעליה בשער החליפין של הדולר בגין התחייבויות בהיקף של כ-190 מיליון דולר.

3.7. **<u>רכב חשמלי</u>**

לפרטים בדבר גידול בשימוש ברכב החשמלי במשק הישראלי ראו סעיפים 4.1.5 ו- 4.1.9 להלן.

3.8. **<u>התפתחויות רגולטוריות בתחומי פעילות החברה</u>**

משק הדלק 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, ו- 6.10 להלן.

3.9. **<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.

3.10. **<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, ו-6.5 לדוח זה.

3.11. **<u>סיכוני מידע וסייבר</u>**

תקיפות סייבר מבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור גופים אנרכיסטיים וארגוני 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.

לחברה אסטרטגיית "Cyber Security", ממנה נגזרת תכנית עבודה מסודרת המבוצעת לאורך השנה. במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2022, הוחלפו ונוספו מספר מערכות ליבה מהותיות בתחום ה-"Cyber Security" על מנת לשפר את מוכנות החברה להתמודדות עם איומי הסייבר הרבים. החברה רכשה מערכת גיבוי ושחזור חדשה, הכוללת רכיבי הגנה מתקדמים במטרה לשפר את יכולת ההתגוננות מפני מתקפות סייבר. בנוסף, הופעלה מערכת מתקדמת כנגד מתקפות "דיוג" במטרה למנוע גניבת פרטי התחברות לצורך ביצוע תקיפות יזומות כנגד החברה. וכן נוספה מערכת המנתחת ומתריעה על דפוסי פעולה לא אופייניים היכולים להתפרש כמתקפת סייבר.

במהלך שנת 2022 ביצעה המבקר הפנימי של החברה ביקורת שהתמקדה בתחום אבטחת המידע. החברה מיישמת את המלצות הביקורת, ובכלל כך מבוצעות פעולות בקרה לשיפור

אבטחת המידע בארגון, מתקיימות הדרכות פנימיות לעובדים בין היתר באמצעות תוכנת לומדה אינטראקטיבית בדבר איומי אבטחת מידע וסייבר.

3.12. **<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.[24]

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, 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.

[24] 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.

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.

3.13. **<u>כוח אדם</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"). הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה במליאה, והועברה להשלמת הליכי חקיקה בוועדה טרם קריאה שניה ושלישית, אך טרם השלמת ההליך – התפרקה הממשלה והכנסת התפזרה. הצעת החוק טרם אושרה ואף טרם עלתה לדיון בכנסת הנוכחית, ולפיכך, 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 2023.

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 בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק העבודה, וכתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.14. **<u>שינויים במערכת המשפט</u>**

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם רפורמה במערכת המשפט בישראל. קידום המהלך לביצוע הרפורמה עורר מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, עלולים להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל. על פי פרסומים שונים בכלי התקשורת, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל בין היתר להורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה

בפעילותו של המגזר הכלכלי. התממשות ההערכות המתוארת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס להשפעותיהם של השינויים המוצעים במערכת המשפט, הינן 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 שינויים בתוכנית המוצעת במסגרת הליך החקיקה, וכתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.15. **<u>שינויי אקלים</u>**

למשבר האקלים עלולות להיות השפעות עקיפות ועתידיות על פעילות החברה בטווח הארוך, ובהתאם, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השינויים הצפויים בהקשר זה, ופועלת, בין היתר לגיוון והרחבת תחומי פעילותיה. כך לדוגמה, החברה פרשה רשת מטענים חשמליים במתחמי התדלוק והמסחר, והחלה בהקמת מיזמים משותפים עם חברות בתחום הטעינה החשמלית והאגירה החשמלית. כמו כן, החברה מבצעת תחשיב שנתי של פליטת הפחמן, ומדווחת למשרד להגנת הסביבה במסגרת דיווח שנתי. בנוסף, החברה פועלה להפחתה של פליטות הפחמן, וזאת בין היתר באמצעות מעבר לתאורה חסכונית והתקנת פאנלים סולאריים על גגות מתחמי התדלוק.

נכון למועד זה, לרבות בשל העובדה כי הביקוש לדלק מוסיף להיות יציב, ואינו צפוי לרדת באופן משמעותי בשנים הקרובות (להערכת החברה), לעמדת הנהלת החברה, הסיכונים האמורים אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר משבר האקלים והסיכונים הכרוכים בו 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, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 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.

לפעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות המתוארים, ראו סעיף 7 להלן.

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, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות ועמדות הטענה לרכב חשמלי תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן,[25] הפועלות תחת המותגים "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,[26] 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.

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

---

[25] כאמור בהערת שוליים 4 לעיל, תחנות תדלוק עם או בלי חנויות נוחות בסמוך להן יכונו בדוח זה להלן: "**מתחמי תדלוק ומסחר**".

[26] כאמור בהערת שוליים 5 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 4.11.8 להלן.

ד. לפרטים בעניין הטלת מס בלו ומס קניה על ממיסים ושמני סיכה ראו סעיף 3.4 לעיל.

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

ו. שינויים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה, גורמים לקשיים בגיוס כוח אדם למתחמי התדלוק ולגידול בעלויות השכר (בשל, בין היתר: תחלופה גבוהה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספות).

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 שינויים בביקושים למוצרי דלק עקב התפתחויות טכנולוגיות על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיף 3.1.4 לעיל ו-4.1.5 להלן.

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

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2020, 2021 ו-2022 הוא כמפורט להלן:

	2022		2021		2020	
	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	523	16%	513	24%	435	30%
רווח גולמי מחנויות הנוחות	207	40%	194	41%	156	40%
הכנסות שכירות ואחרים	33	100%	30	100%	28	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. במקביל נרשם גידול בכמות כלי הרכב ובפעילות הכלכלית במשק, אשר מקזז, נכון למועד פרסום הדוח, 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 "מהירים" ו-"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 47 עמדות טעינה "מהירות" ו-"אולטרה מהירות", הפרוסות ב-20 אתרים. להערכת החברה, עד לתום שנת 2023, תקים החברה עוד כ-45 עמדות טעינה נוספות.

ביום 10 במאי 2022, חתמו החברה ואפקון תחבורה חשמלית בע"מ ("**אפקון**"), על הסכם להקמת רשת טעינה וירטואלית משותפת לחברה ולאפקון אשר תתופעל באמצעות אפליקציה ייעודית, וכן על הסכם להקמת חברה משותפת בה יחזיקו הצדדים באופן שווה, אשר תעסוק בשיווק, הקמה, תפעול, אחזקה וניהול בתחום הטעינה החשמלית של רכבים חשמליים בבנייני מגורים ומשרדים ("**ההתקשרות**"). ביום 6 ביולי 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות להתקשרות. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.4 לעיל וסעיף 19.1 להלן.

נכון למעד פרסום הדוח, כחלק מהיערכות המשק לגידול בהיקף הרכבים החשמליים, מתגבשות הצעות לתיקוני חקיקה במטרה להסדיר את התחום. בכלל כך, נבחנת החלת מנגנונים שונים בבתים משותפים ו/או פרטיים, בקשר עם הבעלות בתשתית ההולכה של החשמל, הסדרת אופן קבלת ההחלטות בבניינים משותפים לגבי ההתקשרות עם מספק תשתית וחשמל לטעינת רכבים בבניין, הסדרת רישוי של מכירה/אספקת חשמל בבניינים משותפים ועוד. נכון למועד זה, לא ידוע אילו תיקוני חקיקה יתקבלו ובאיזה נוסח ועל כן,

נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך האם וכיצד ישפיעו התיקונים המוצעים על פעילותה בתחום זה.

הערכת החברה בדבר קצב המעבר לרכבים חשמליים, הינה 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 ההיצע והביקוש לרכבים מונעי חשמל וקצב חדירתם לשוק הרכבים בישראל, השפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, והתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 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 המוצרים והשירותים המוצעים במתחם (לרבות קיומה של חנות נוחות) 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 החברה, אשר מבדלים את מוצרי החברה והשירותים הניתנים על ידה.

ז. ניהול רכש מוצרי דלק ומוצרי מזון במחירים תחרותיים.

ח. חדשנות טכנולוגית המאפשרת הצעת הערך ללקוח באמצעות מועדון לקוחות, אפליקציית תשלום וכדומה.

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

לפרטים בדבר ספקים של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 10 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 11.2 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 התחליפיים למוצרי תחום הפעילות הינם בעיקרם:

א. רכבים בהנעה חשמלית – בהמשך לאמור בסעיף 4.1.5 לעיל, בשנים האחרונות החל במדינת ישראל שיווק 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 ניכרת מגמה של עליה בנתח של הרכבים החשמליים מכלל כלי הרכב החדשים.[27]

[27] לעניין זה, ראו האמור בסעיף 3.1.4 לעיל בדבר שינויים טכנולוגיים / רגולטוריים בתחום הרכבים החשמליים.

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

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

ד. רכבים המונעים באמצעות גז טבעי דחוס (גט"ד) (בעיקר בתחבורה הציבורית).

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, ככל שיחול גידול משמעותי בשימוש בתחליפים המנויים לעיל, הדבר עשוי להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את קצב והיקף השינוי בביקושים למוצרי דלק, לנוכח המוצרים התחליפיים כאמור. 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. 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. <u>מבנה התחרות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים החלים בו</u>

התחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר חריפה. כמו כן, התקן התדלוק האוניברסלי, אשר מחייב את חברות הדלק השונות לאפשר שימוש בהתקן התדלוק האוטומטי 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. **<u>מוצרים ושירותים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

להלן יפורטו המוצרים והשירותים העיקריים בתחום הפעילות:

4.2.1. <u>מוצרי הדלק והאנרגיה המשווקים במתחמי התדלוק והמסחר של החברה</u>

החברה משווקת במתחמי התדלוק והמסחר שלה מוצרי דלק ואנרגיה 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** – משמש להטענת רכבי חשמל באמצעות 47 עמדות טעינה "מהירות" ו-"אולטרה מהירות" הפרושות במתחמי תדלוק ציבוריים.

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

למועד פרסום הדוח, מופעלות 47 עמדות תדלוק גפ"מ אוטומטיבי בתחנות התדלוק הציבוריות של החברה ו/או אצל מפיצים ו/או מוסכי התקנות. השימוש בגפ"מ אוטומטיבי מוגבל בהיקפו, ובנוסף בשנים האחרונות ניכרת 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 פעילות התחנה. בשנים האחרונות הרחיבה החברה את מגוון המוצרים המוצע בחנויות הנוחות, הגדילה את שטחי המכירה, והסבה את מרבית חנויות הנוחות במתחמי התדלוק לפורמט "מיני סופר" (פורמט קמעונאי בו מוצע מגוון רחב יותר של מוצרים בהשוואה לפורמט "אלונית").

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).[28]

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.

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 3.1.4, 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 2020, 2021 ו-2022:[29]

---

[28] 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. בחודש דצמבר 2022 דחה בית המשפט את התביעה שהוגשה כנגד החברה המשותפת. לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2023, הגישו הזכיין ואלון רשתות ערעור על פסק הדין. נכון למועד זה, לא ניתן להעריך את תוצאות הערעור.

[29] כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.

	2022		2021		2020	
	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	3,321	39%	2,128	42%	1,428	43%
מוצרי צריכה ואחרים	514	6%	467	9%	389	12%
הכנסות שכירות ואחרים	33	0%	30	1%	28	1%

בנוגע לרווח הגולמי של החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2020, 2021 ו-2022 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, ולקוחות בעלי ציי רכב. 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 2020–2022:

	2022	2021	2020
לקוחות ציי רכב	36%	34%	34%
לקוחות מזדמנים(*)	64%	66%	66%

(*) 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 2020–2022:

ותק הלקוחות	2022	2021	2020
עד שנה	2%	4%	4%
שנה עד חמש שנים	33%	26%	23%
מעל חמש שנים	65%	70%	73%

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	63[30]
בעלות משותפת / חכירה ראשית משותפת מרשות מקרקעי ישראל	נתונות לחברה ו/או לחברה ולשותף יחדיו	21	ללא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	75
זכות שכירות ארוכה לרבות חכירת משנה	נתונות לחברה או לחוכר הראשי	12	לרוב 49	26
הסכמי שכירות לתקופה שאינה עולה על 25 שנים	נתונות לחברה	153	עד 25	7
הסכמי אספקה	נתונות לצדדים שלישיים	19	עד 7	מתחדשים מעת לעת באופן תקופתי
סה"כ	-	215	-	-

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.

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 ציוד הדרוש להפעלת התחנה (כגון משאבות וציוד נוסף). מפעיל התחנה מתחייב כלפי החברה כי יפעיל את התחנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים ברשת

[30] נתון זה מתייחס רק לקרקעות בחכירה.

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 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

<u>תחנות תדלוק על כביש 6</u>: על-פי הסכם מחודש אוקטובר 1999, כפי שתוקן ביום 11 בספטמבר 2016, בין החברה ואלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ (חברה בת בשליטה ובעלות מלאים של החברה) ("**אלון רשתות**") לבין חברת דרך ארץ הייוויז (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-15 אתרים, בשלבי תכנון או הקמה שונים, להקמתן של תחנות תדלוק ציבוריות (להלן בסעיף קטן זה: "**הסכמי פיתוח**").

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.

במהלך השנים 2023–2024 מתוכננת פתיחתן של 5 עד 7 תחנות תדלוק ציבוריות נוספות, כולן צפויות לכלול חנות נוחות (לרבות מכוח הסכמי הפיתוח שתוארו לעיל).

[31] לפרטים ראו סעיף 4.2.3 לעיל.

המידע בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ההסכמים שבין החברה ובעלי הקרקע, תוכניות הבנייה שאושרו, או שהחברה צופה שיאושרו, וכן על תחזית עלויות שהוכנה על-ידי הצוות ההנדסי של החברה. תחזית זו עלולה 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.

מתוך התחנות האמורות, כ-100 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, ומדיה חברתית.

---

[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 4.11.8 להלן.

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.

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". בנוסף, פועלות בתחום עוד מספר חברות דלק קטנות, המהוות אלטרנטיבה בעיקר ללקוחות המזדמנים. כמו כן, ההתקן האוניברסלי מאפשר למספר מפיצי דלק גדולים להציע פתרונות תדלוק ללקוחות עסקיים להם ציי רכב (בעיקר קטנים ובינוניים), בתחנות התדלוק של חברות הדלק השונות.

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

א. <u>בתחום המחיר</u> – תחרות על התנאים המסחריים המוצעים ללקוחות ציי רכב ולקוחות מזדמנים.

ב. <u>בתחום המוצרים והשירותים</u> – תחרות בנוגע למגוון המוצרים והשירותים הנלווים המוצעים ללקוחות במתחם התדלוק.

ג. 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 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

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

א. שימור ופיתוח 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",

ג. פרישת רשת הטענה לרכבים חשמליים כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.

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

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

ו. טיפוח וחיזוק מותגי "דור אלון" "אלונית" ו-"מיני סופר אלונית".

4.7. **<u>רכוש קבוע מקרקעין ומיתקנים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ומידע אודות שטחי מסחר ונדל"ן להשקעה</u>**

4.7.1. <u>הרכוש הקבוע בתחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>

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. <u>מידע אודות נדל"ן להשקעה</u>

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 אלפי מ"ר	252[(2)]
נכסים מניבים	3	בבעלות	כ-2 אלפי מ"ר[(3)]	40
סה"כ	**10**	**-**	**כ-23 אלפי מ"ר**	**292**

(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 אלפי 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-338 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 עליהם חלה תב"ע להקמת כ-7.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, ומקרקעין בקרית ביאליק עליהם חלה תב"ע להקמת כ-10 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

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

החברה עושה שימוש בסימני מסחר בתחום הפעילות הכוללים את "דור אלון" "אלונית" ו-"סופר אלונית" ("**סימני המסחר**"). לפרטים בדבר סימני המסחר, ראו סעיף 9.1.2 לפרק ד' לדוח 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 6.8 (מוצרים לחנויות הנוחות), 10.1 (מוצרי דלקים), 10.3 (שמנים ואוריאה), להלן.

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

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

4.9.2. <u>רכישות מספקים עיקריים</u>

לעניין רכישות מספקים עיקריים על-ידי החברה, ראו סעיף 10.4 להלן.

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 מתחמי התדלוק והמסחר, חשופה החברה לסיכונים סביבתיים הנובעים בעיקר מאפשרות זיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים וזיהום אוויר כתוצאה 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, המוקפת במערכת ניקוז, מפריד דלק - מים, מיכלי דלק דו דופניים ואמצעי ניטור לגילוי דליפות.

<u>בדיקות אטימות</u>:

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]

<u>זיהום קרקע ומי תהום</u>:

תקנות המים אף קובעות מהן דרכי הטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק. טיפול כאמור, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (להלן בסעיף זה: "**המשרד**" או "**המשרד להגנת 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, אולם במקרה בו מתגלה זיהום קרקע או מי תהום, הוצאות הטיפול וניקוי הזיהום עשויות להיות ניכרות, בהתאם לגודל הזיהום, היקפו, עומקו וכיו"ב.

---

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 (גרסה 3).

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", אשר פורסמו בחודש יולי 2019, והנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, אשר פורסמו באפריל 2016: נספח א' – הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע – רשימת שיטות דיגום ואנליזה אשר פורסם בחודש מרץ 2020.

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

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

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

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

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 מתחנות תדלוק, בנוסף, כללים אלו מגדירים מהם "שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב" ו-"שפכים חריגים", שהזרמה שלהם 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. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בהיתרי רעלים כנדרש, ונוהגת לחדשם 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 לייעול הליכי רישוי סביבתי (תיקוני חקיקה), תשפ"ב-2022</u>**

בחודש פברואר 2022, פורסם תזכיר חוק לייעול הליכי רישוי סביבתי (תיקוני חקיקה), התשפ"ב-2022. באתר המשרד להגנת הסביבה נכתב כי מטרת החוק המוצע היא לטייב ולייעל את מערכי הרישוי הקיימים, באמצעות רפורמה כוללת, המבוססת על התאמה לסטנדרטים המקובלים באיחוד האירופי. בהתאם לרישוי הסביבתי המשולב, עוסק ברעלים שעיסוקו טעון רישוי לפי חוק רישוי עסקים ולפי חוק החומרים המסוכנים, יגיש לממונה בקשה להיתר רעלים אחוד. ההיתר האחוד יהיה תקף לתקופה של 7-10 שנים ותהליכי קבלתו וחידושו יתנהלו מול גורם יחיד מוסכם מהמשרד להגנת הסביבה. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח – מדובר בהצעה בלבד, הכרוכה בתיקוני חקיקה של הוראות הדין הקיימות. לאחרונה, הודיע המשרד להגנת

הסביבה כי החוק יקודם במסגרת חוק ההסדרים שילווה את אישור תקציב המדינה הקרוב.

ח. **<u>תזכיר חוק האקלים</u>**

בחודשים מאי ויוני 2022 אושר תזכיר חוק האקלים, התשפ"ב-2022 (בסעיף זה: "**תזכיר חוק האקלים**") של המשרד להגנת הסביבה על-ידי וועדת השרים לענייני חקיקה, ואף עבר קריאה ראשונה בכנסת. מטרת החוק המוצע ליצור מסגרת ארגונית כוללת להתמודדות מדינת ישראל עם משבר האקלים, תוך שימת דגש על שני היבטים מרכזיים: 1) מניעה וצמצום של פליטות גזי חממה על פי יעדים ותכניות מובנות, בין היתר לצורך יישום מחויבויותיה הבינלאומיות של מדינת ישראל מכוח אמנת האקלים. ו- 2) קידום ההיערכות להשפעות הנובעות משינוי אקלים ולנזקי משבר האקלים. לאחר שתזכיר החוק עבר בקריאה ראשונה, הכנסת התפזרה, כך שכעת יש לקיים דיון מחודש. בימים אלו, המשרד להגנת הסביבה הפיץ הצעת חוק אקלים חדשה להערות משרדי הממשלה. למיטב ידיעת החברה, ההצעה החדשה דומה לנוסח תזכיר חוק האקלים, למעט לעניין החמרת יעד הפחתת פליטות גזי החממה לשנת 2030, שכמעט הוכפל ועומד על 50% במקום על 27%, זאת בהשוואה לפליטות בשנת 2015 ובהתאם לקווי היסוד וההסכמים הקואליציוניים של הממשלה החדשה. אך כאמור, מדובר בהצעה שטרם נדונה ואושרה.

ט. **<u>החלטות ממשלה לצמצום פליטת גזי חממה</u>**

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. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נכנס לתוקף צו רלוונטי בהקשר זה, בשל מחלוקות בין נציגי הממשלה ונציגי התעשיינים. טרם פרסום צו סופי, החברה אינה יכולה להעריך את מידת ההשפעה על פעילותה.

החברה מבצעת תחשיב שנתי של פליטת הפחמן, ומדווחת למשרד להגנת הסביבה במסגרת דיווח שנתי. בהקשר זה יצוין, כי החברה פועלת להפחתה של פליטות הפחמן, וזאת בין היתר באמצעות מעבר לתאורה חסכונית והתקנת פאנלים סולאריים על גגות מתחמי התדלוק.

4.10.2. הסדרים עם המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בזיהום קרקע ומים

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**"). החברה מיישמת את התוכנית ומעדכנת את המשרד להגנת הסביבה בשלבי יישום התוכנית. נכון למועד פרסום הדוח, 11 תחנות עדיין מצויות בשלב השיקום.

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 2022 לא נפסקו סכומים שעל החברה לשלם במסגרת הליכים בתחום איכות הסביבה.

4.10.6. <u>העלויות הסביבתיות</u>

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 2022 הסתכמו בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

החברה מעריכה, על בסיס המידע המצוי בידיה נכון למועד דוח זה, כי העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2023 תעמודנה על סך של כ-3 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה צופה כי עלויות השיקום הסביבתי וההשקעות הסביבתיות הצפויות בשנים 2024-2025 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.

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

4.11.1. <u>אישור לפעול כחברת דלק</u>

בהתאם להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001), תשס"א-2001, החברה רשומה במרשם מנהל מינהל הדלק מאז שנת 2001.

4.11.2. <u>אישור המכס והבלו</u> - החברה קיבלה "רישיון לייצור" כאמור בחוק הבלו על הדלק, תשי"ח-1958 ("**חוק הבלו**"), והיא פועלת לחדשו מידי שנה. למועד פרסום הדוח, לחברה "רישיון לייצור" בתוקף.

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 מיכלי הדלק ומשאבות התדלוק לבין אזורי מגורים ומבני ציבור וכדומה.

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]

4.11.5. <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.

4.11.6. <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 כוח האדם במשרד הכלכלה, המתעדכן מעת לעת ושהינו בתוקף למועד פרסום הדוח.

4.11.7. <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

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

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

משרד האנרגיה החל בעריכת בחינה מחודשת של מרווח השיווק המפוקח לבנזין 95, ולשם כך העבירה החברה מידע ונתונים שונים בגין השנים 2019 עד 2021 ("**הבחינה המחודשת**"), שנדרשה להעביר לצורך הבחינה המחודשת.

למועד פרסום הדוח, טרם ידוע מה תהינה תוצאות הבחינה המחודשת, ולפיכך, בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות עדכון מרווח השיווק (ככל שיעודכן) על תוצאות פעילותה.

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, עשויה 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.

ביום 7 בנובמבר 2022, התקיים דיון בוועדת המחירים של משרד האנרגיה ("**הוועדה**") בנושא עדכון צו מחירי מוצרי נפט בשער בית זיקוק ("**הצו**"). הוועדה גיבשה מספר המלצות לעדכון הצו, ופרסמה את המלצותיה במסגרת "שימוע ציבורי", על מנת לאפשר לגורמים המעוניינים בכך להעביר התייחסותם להמלצות האמורות ("**השימוע הציבורי**"). החברה העבירה התייחסותה להמלצות לעדכון הצו.

למועד פרסום הדוח, טרם ידוע מה תהינה תוצאות השימוע הציבורי, ולפיכך, בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות עדכון הצו (ככל שיבוצע) על תוצאות פעילותה.

ג. <u>החזקת מלאי חירום ומלאי תפעולי</u>

בחודש אפריל 2022, פרסם משרד האנרגיה את תזכיר חוק משק הדלק (חירום), התשפ"ב – 2022 ("**תזכיר החוק**"). מטרת החוק היא היערכות לשעת חירום במשק הדלק והחזקת מלאי חירום ומלאי תפעולי על ידי חברות הדלק.

החברה הציגה בפני נציגי מינהל הדלק את השגותיה לעניין תזכיר החוק.

להערכת החברה, במידה ולא יתקבלו השגותיה לתזכיר החוק, עשויות להיות לתזכיר החוק השפעות משמעותיות על פעילות החברה ועל פעילות יתר חברות הדלק הגדולות.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם השפעת הפיקוח על החברה, תוצאות השימוע הציבורי, והשפעות תזכיר החוק, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

4.11.8. <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, להערכת החברה יישום הנוהל אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

4.11.9. <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. הטמעת תקן EMV מאפשר לקדם את החדשנות בתחום התשלומים, לרבות ביצוע 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 משאבות הדלק 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 במהלך חודש ינואר 2022. אולם, נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על פתרון אופרטיבי מוכח המתאים ליישום הוראות פרוטוקול התקן במתחמי התדלוק בישראל, ולשם כך נדרשים פיתוחים טכנולוגיים נוספים (חומרה ותוכנה).

בחודש פברואר 2022, אישר בנק ישראל מתווה עקרוני ליישום הפרוטוקול במתחמי התדלוק אשר הוצג לו על ידי החברה. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, עלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלוק צפויות להיות בטווח שבין 10 ל-20 מיליון ש"ח.

אי עמידה ביישום התקן, עלולה 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.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לעלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלוק, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה בהתאם למצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים טכנולוגיים, שינויים מאקרו כלכליים, שינויים בתוכניות החברה, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

לפירוט בעניין זה ראו סעיף 6.10.3 להלן.

4.11.11. <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 הקשורים בתקנות המים, איכות אויר לרבות מישוב אדים, אמצעי מניעת זיהום מים ושפכים, אופן טיפול בקרקע מזוהמת שנגלתה ועוד. 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. למועד פרסום הדוח, חודשו רישיונות עסק לרובן הגדול של תחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה.

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 השפעה שאינה מהותית על חברה 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.

4.11.12. <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

[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.

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.

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

[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.

אחיד של הסכם אספקה אשר לפיו החברה פועלת, וכל הסכם אספקה מגובש בהתאם לנסיבות ותנאי העסקה.

4.11.13. <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 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 21 להלן.

4.11.14. <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.

4.12. **<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 באופן ישיר ובאמצעות מפיצים של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, כולל ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ולקוחות פרטיים, אספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת המותג "אמגזית", שיווק דלק סילוני ("**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות.

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

<u>שיווק מוצרי דלק, גפ"מ וגז טבעי</u>

בתחום זה פועלות בעיקר חברות הדלק הגדולות וכן בז"ח, וכן מספר חברות קטנות נוספות. בתחום הגפ"מ פועלות חברות הגז הגדולות: "אלקטרה פאוור" (לשעבר "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 מפעילה 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.

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דורגז על הסכם לרכישת גז טבעי עם או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש", בהיקף כולל של עד BCM 0.1 לשנה. ההסכם כולל התחייבות לרכוש או לשלם (Take Or Pay) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם החלה הפעלה מסחרית של מאגר "כריש", כך שלחברה אין הסכם גז מחייב (FIRM) בתוקף לרכישת גז טבעי, והחברה רוכשת גז באמצעות הסכמי "Spot" עם מאגרי גז, וכן באמצעות התקשרויות לרכישת גז טבעי בשוק המשני. יצוין, כי היצע הגז הטבעי בשוק המקומי, עלול להיות מושפע משינויים עונתיים בביקוש לגז טבעי וכן מגידול בכמויות הגז המופנות לייצוא. היעדר הסכם מחייב (FIRM) לרכישת גז טבעי, יוצר לחברה חשיפה לעליה במחירי הגז הטבעי אל מול המחיר בו התחייבה לספק גז טבעי ללקוחותיה. לחלופין, עלולה להיווצר לחברה 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".

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 שיווק 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 הפרטי המחובר למערכת גז מרכזי. 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 2020, 2021 ו-2022:

	2022		2021		2020	
	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)	109	5%	94	9%	27	15%
רווח גולמי מכירות גפ"מ, גז טבעי ואחרים	89	19%	101	26%	98	32%
רווח (הפסד) גולמי ממכירת דס"ל	15	1.4%	11	4%	(5)	*

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, חל שיפור יחסי במכירות הדס"ל, ובשנת 2022 חל שיפור ניכר במכירות הדס"ל שנבע מעליה ניכרת בהיקף הטיסות עם הסרת המגבלות שהוטלו בשל מגיפת 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, וכן מערך שירות לקוחות.

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. 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, בכוח 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.

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:

	2022		2021		2020	
	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)	2,247	27%	1,013	19.9%	175	5.3%
גפ"מ, גז טבעי ואחרים	462	6%	382	7.5%	305	9.2%
דס"ל	1,123	13%	253	5.0%	162	4.9%

5.4. **<u>לקוחות בתחום השיווק הישיר</u>**

5.4.1. <u>הרשות הפלסטינית</u>

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה סולר, בנזין 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.

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרש"פ על תוספת להסכם, במסגרתה הוארכה תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("**ההסכם**").

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. וכן אין ביכולתה של החברה להעריך מה היקף כספי המיסים המוחזק עבור הרש"פ על-ידי ממשלת ישראל. מלבד הזכות שניתנה לחברה בנוגע לגביית התשלום, 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 בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם (ככל שיהיו), 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 2022 מסתכמות לסך של כ-2.025 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת החוב של הרש"פ מסתכמת לסך של כ-580 מיליון ש"ח. הרש"פ הינה לקוח עיקרי של החברה והשפעתה על רווחיות החברה וסיכוני האשראי שלה הינה מהותית. לפרטים בדבר סיכוני אשראי וגביה של החברה ראו סעיף 21.2.6 להלן. לעמדת הנהלת החברה, סיכון האשראי בגין חוב הרש"פ, דומה במהותו לסיכוני האשראי והגבייה של החברה בענף הדלק. יחד עם זאת, שינויים בסביבה הגיאופוליטית מדינית, עלולים להשפיע על סיכון האשראי בגין חוב זה.

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-160 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-40 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 21 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 (או פניה לקבלת הצעות מחיר) 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**"). ביום 1 בינואר 2023, נחתם הסכם בין הצדדים אשר נכנס לתוקף ביום 1 בדצמבר 2022, 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. על-פי ההסכם האמור, החברה ו- Chevron מחלקות באופן שווה ביניהן את הרווחים ו/או הפסדים בתחום פעילות זה. תוקף ההסכם

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

הינו עד לחודש דצמבר 2025 (וניתן להארכה ב-3 שנים נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם).

5.4.5. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות (בכמויות) לפי סוגי לקוחות בתחום השיווק הישיר בשנים 2020, 2021 ו-2022:

	2022		2021		2020	
	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	67%	89%	79%	90%	46%	90%
חברות תעופה	33%	-	21%	-	54%	-
לקוחות פרטיים(*)	-	11%	-	10%	-	10%

* 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 5.4.4 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", אלקטרה פאוור" (לשעבר "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.

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.

מכוח 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 10.4 לדוח זה.

לפרטים בדבר רכישת גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל.

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 (בדומה ליתר חברות הגז במשק הישראלי) 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 נוספות שאינן מהותיות לחברה.

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 רלוונטיים גם לתחום פעילות השיווק הישיר, ראו סעיף 4.10 לעיל.

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

לפרטים בדבר הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגעות לאיכות הסביבה ראו סעיף 3.9 לעיל.

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

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 הוראות 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.

במסגרת תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי ספקי גפ"מ), התשע"ט-2018 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 נקבעו סוגי פעילות בגינם יידרש להגיש בקשה לרישיון ספק גז; נקבעה חובה לביצוע הכשרה, ריענון, ופיקוח על הליכי ההכשרה לעובדים, וכן נקבעה חובה לביצוע בדיקות מדגמיות של מתקני הגז המשמשים לאספקת גז לצרכנים ועמידה בדרישות התקן ת"י 158 (להלן בסעיף זה: "**ת"י 158**").

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

במסגרת תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ) (תיקון), התשע"ט-2018, 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. חוק הגז הפחמימני המעובה, התשפ"א-2020 ("**חוק 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. צו הגז (בטיחות ורישוי) (אירוע גפ"מ), התש"ף-2020 (בסעיף זה: "**הצו**")

הצו כולל הוראות שונות לגבי חובתו של ספק גז להפעיל מוקד חירום טלפוני בכל ימות השנה במשך 24 שעות ביממה, אשר ייתן 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. רישוי עסקים

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 4.11.11 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 4.11.11 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. <u>פיקדונות</u>

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. <u>תקינה בתחום שיווק הגפ"מ</u>

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. <u>חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ("**חוק משק הגז**")</u>

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. <u>פיקוח על מחירי הגז הטבעי</u>

מכוח 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**") 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. <u>פיקוח על שרותי תשתית לתדלוק מטוסים</u>

פעילות מתן שירותי התשתית לתדלוק מטוסים והענקת שירותי תדלוק למטוסים בנתב"ג נתונה לפיקוח מכוח 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. **<u>הליכים משפטיים בתחום השיווק הישיר</u>**

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

6. תחום קמעונאות המזון

6.1 <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", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית", "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".

6.1.1 <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.

ה. בתחום ההסעדה ניכרת מגמה של צמצום בשטחי המסעדות ומעבר למודל הפעלה מצומצם, על מנת לחסוך בכוח אדם ובעליות הקבועות.

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

ז. מודעות גוברת מצד הצרכנים למזון בריא, לרבות תחליפים למוצרים מן החי.

ח. שינויים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה, גורמים לקשיים בגיוס כוח אדם, ולגידול בעלויות השכר (בשל, בין היתר: תחלופה גבוהה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספות).

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

ראו סעיף 6.10 להלן.

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

השנים האחרונות מתאפיינות בכניסת מותגים ורשתות חדשות (לרבות רשתות בינלאומיות), וכן בפתיחה מואצת של סניפים חדשים ברשתות קיימות. בנוסף, כניסת שחקנים חדשים בתחום השיווק מקוון (e-commerce) שאינם מחזיקים בנקודות מכירה פיזיות, לרבות הזמנת משלוחי מזון ממסעדות. בנוסף, ניכר גידול בפעילות הסיטונאית של רשתות המזון הארציות (קרי, מכירת מוצרי מזון "B2B" למינימרקטים וחנויות נוחות).

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

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות קמעונאות המזון בשנים 2020, 2021 ו-2022:

	2022		2021		2020	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי קמעונאות מזון	234	33%	237	34%	220	32.2%

* 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.

6.1.5. <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, זמינותם 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 (לרבות באמצעות ייבוא מקביל).

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

ט. שיתופי פעולה עם מועדוני צרכנות גדולים.

י. מתן פתרונות ללקוחות לרכישה מקוונת של מוצרים.

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

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

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

לפרטים בדבר רכישת מוצרים לסניפים, ראו סעיף 6.8 להלן.

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

חסמי הכניסה העיקריים הם: קושי באיתור מיקומים אטרקטיביים לפתיחת סניפים חדשים, עליית מחירי השכירות במרכזי הערים, עלות השקעה ראשונית גבוהה, הצורך בקבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפעילויות השונות, וכן מגבלות רגולטוריות נוספות כמפורט בסעיף 6.10 להלן.

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

6.1.8. <u>מבנה התחרות בתחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו</u> – ראו סעיף 6.5 להלן.

6.1.9. <u>מוצרים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>

בתחום הקמעונאות 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 6.10.1 להלן).

6.2. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

ההכנסות מתחום פעילות קמעונאות המזון נובעות ממכירת מזון ומוצרי Non Food ומעמלות המתקבלות בגין פעילות הזכיינים. להלן פילוח ההכנסות בשנים 2020, 2021 ו-2022:[47]

	2022		2021		2020	
	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"	500	6%	486	10%	486	15%
הכנסות מרשתות הסופרים וההסעדה	219	3%	213	4%	196	6%

6.3. **<u>לקוחות בתחום פעילות קמעונאות המזון</u>**

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

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

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

6.4.2. לתאריך הדוח, החברה מפעילה 27 סופרים בפורמטים השונים, 58 חנויות ברשת "am:pm", וכן 100 מסעדות המנוהלות תחת רשת בי.בי.בי.

6.4.3. <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

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

תאגידים בשליטה משותפת. מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי זכיינים מושכרות להם ישירות על ידי צדדים שלישיים.

6.4.4. <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.

6.4.5. <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, שלטי חוצות וערוצי מדיה בדיגיטל.

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.

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

<u>"am:pm"</u>– החנויות משלבות קונספט של חנויות נוחות במגזר העירוני, ופונות ללקוחות מזדמנים בעלי סל קנייה ממוצע קטן יחסית, 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, רשתות קמעונאיות עירוניות וסופרים שכונתיים.

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

רשת בי.בי.בי – הרשת (על מותגיה השונים) מציעות חוויה כוללת, השמה דגש על אירוח מושלם, מגוון מנות המותאמות לכל קהלי היעד השונים (לרבות צמחוניים וטבעוניים) לצד שירות משלוחים ואיסוף עצמי. המתחרים העיקריים בסקטור זה הינם רשתות הסעדה אחרות, ומסעדות פרטיות המציעות חוויית לקוח דומה.

לעניין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 להלן.

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

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

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

ג. הרחבת פעילות בתחום המכירות המקוונות.

ד. שמירה על רמת מחירים אטרקטיביות ותחרותיות, באמצעות, בין היתר מבצעים והטבות.

ה. שיפור תנאי הסחר, באמצעות, בין היתר, בניית תשתית יבוא מקביל.

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

ז. שיפור מתמיד ברמת השרות המוענק ללקוחות ובנראות הסניפים.

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

6.6. **<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.

6.7. **<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.[48]

6.8. **<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

[48] לפרטים בדבר זכות שימוש בסימן המסחר "אקסטרה מרקט"" ראו סעיף 9.1.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על החברה).

הפסקת שיווק המוצרים לכלל שוק הקמעונאות ועל כן, להערכת החברה, ההשפעה, ככל שתהיה, תחול על כלל השוק.

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

6.9.1. <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.

6.9.2. <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.

6.10. **<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.

6.10.1. <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.

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.

ביום 25 באוקטובר 2021, פורסם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו 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 39 סניפי "am:pm" בתחומי העיר תל אביב-יפו. בהתאם לתוצאות ההגרלה, מרביתם 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.

6.10.2. <u>צו הרחבה בענף המזון</u>

ביום 22 בפברואר 2010, פורסם צו הרחבה, להסכם קיבוצי שנחתם בין ההסתדרות הכללית לבין איגוד לשכות המסחר ת"א יפו - חטיבת רשתות השיווק, כך שיחול על עובדי רשתות המזון (עד רמת מנהל סניף, לא כולל). רשת מזון הוגדרה בצו ההרחבה כרשת אשר לה שתי חנויות מזון לפחות או חנות אחת בגודל העולה על 500 מ"ר.

6.10.3. <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,[49] לבין קמעונאי גדול[50] בחנויות,[51] 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;[52] (2) החוק מסמיך את הממונה על 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.

---

49 "ספק גדול" - ספק שמחזור המכירות שלו בשנת הכספים הקודמת, עלה על כ- 307.5 מיליון שקלים חדשים, או ספק שהוא בעל מונופולין.

50 "קמעונאי גדול" - "קמעונאי" המחזיק בשלוש חנויות גדולות לפחות, ואשר מחזור המכירות השנתי שלו מחנויותיו עומד על לפחות כ-256 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

51 "חנות" - מקום לממכר 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.

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

נכון למועד הדוח, נכללות דור אלון ניהול מתחמים, עין שמר אלון אחזקות בע"מ, משמר השרון אלון אחזקות בע"מ ועינת החזקות בע"מ ברשימת הקמעונאים הגדולים (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 5 בדצמבר 2022, 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%.

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

6.10.4. <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 4.11.11 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.

6.11. **<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.

7. פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות

7.1 <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.

לפרטים בדבר בחינת העברת נכסי מקרקעין לרבוע נדל"ן, ראו סעיף 20.1.2 להלן.

7.1.1 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 היתרי בניה המאפשרים הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעיים) ובנוסף כ-11,000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. עבודות הדיפון והחפירה בפרויקט הושלמו, ועבודות הקמת המרתפים נמצאות בעיצומן. יצוין, כי החברה פועלת לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין מרמ"י.

במהלך שנת 2022 החברה החלה לקדם, בתיאום עם עיריית כפר סבא, תב"ע נקודתית מפורטת במקרקעין אלו, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה. 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 21 להלן.

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

7.1.3. לחברה החזקה (74%) בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("**אלוני ים**"), אשר לה זכויות במקרקעין בדרום אזור התעשייה של הרצליה,[53] 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**"). בחודש מרץ 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. כמו כן, בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה להקמת קומת מרתף נוספת, היתר בניה זה כולל, בין השאר, הקמת חוות שרתים כולל שטחים נלווים בהיקף של כ-4,750 מ"ר. 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-424 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, השלימה אלוני ים את עבודות הדיפון והחפירה במקרקעין, ונמצאת בעיצומן של עבודות ביסוס. 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 21 להלן.

לפרטים בדבר מו"מ להסכם שירותים עם רבוע נדל"ן, ראו סעיף 1.3.6 לדוח הדירקטוריון.

[53] 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 31.12.2022
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. תעסוקה – 47,582 מ"ר. בנוסף, 17,402 מ"ר שטחי שירות עיליים, וכן 4,750 מ"ר שטח לחוות שרתים.
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 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020
עלות מצטברת לתחילת התקופה (במיליוני ש"ח)[54]	356	334.6	319.9
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (במיליוני ש"ח)	53	10.7	14.7
סך עלויות שיוחסו לתחנת התדלוק בשל שינוי תכנוני בעניין זה (במיליוני ש"ח)	-	10.7	-
סך עלות מצטברת לסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	409	356	334.6
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	709	600	547
ערך בספרים בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	709	600	547
רווחי או הפסדי שערוך (במיליוני ש"ח)	56.2	42.2	43.3
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)	-	-	-

[54] 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	31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	225
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	225
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
שווי הוגן	ליום 31.12.2022		אין פער משמעותי
תאריך נטילת ההלוואה המקורי			ספטמבר 2017
גובה ההלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)			225
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	ליום 31.12.2022		ריבית פריים בניכוי מרווח קבוע
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואות מתחדשות לתקופות של עד 3 חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות			איסור על שעבוד ו/או מכירת הנכס
האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022?			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 31.12.2022	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020
השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)		709	600	547
זהות מעריך השווי		אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
מודל הערכת השווי		השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
שווי למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)		השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 5,500 ש"ח חילוץ: 14,000 ש"ח
שווי למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)		השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 12,000 ש"ח חילוץ: 25,000 ש"ח
שווי למ"ר פוטנציאל תכנוני		4,294 ש"ח	1,438 ש"ח	1,274 ש"ח
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב		6 (בנוי), 4 (קרקע)	11 (בנוי), 3 (קרקע)	6
טווח מחירים בעסקאות השוואה	**מחיר למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)**	6,500 ש"ח – 10,000 ש"ח	6,400 ש"ח – 10,000 ש"ח	4,500 ש"ח - 6,400 ש"ח
	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח [1]	10,000 ש"ח - 16,000 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.	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.
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		-	–[2]	לתחנת התדלוק בלבד – 8.5%
ניתוחי רגישות לשווי :				
שינויים בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5%	(35)	22	17
	ירידה של 5%	19	(23)	(17)
	עליה של 10%	(61)	44	33
	ירידה של 10%	39	(44)	(33)

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

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

חלק רביעי: מידע הנוגע לחברה בכללותה

להלן יובא מידע נוסף הנוגע לחברה בכללותה:

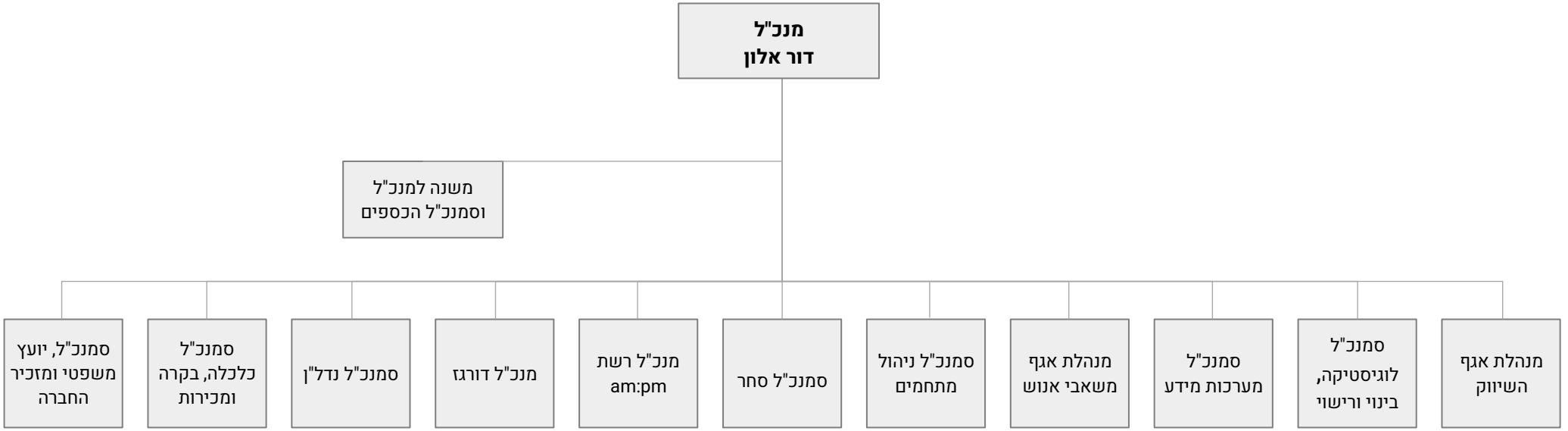
8. סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה

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.

9. הון אנושי

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה למועד פרסום הדוח:

<u>הון אנושי בחברה - כללי</u>



9.1. <u>נושאי משרה בכירה</u>

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 11 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים. בנוסף, למועד פרסום הדוח, נושא משרה בכירה בחברה בשליטת החברה, אשר יש לה השפעה מהותית על החברה, נחשב לנושא 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.

9.2. 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.

9.3. **<u>העובדים המועסקים</u>**

ליום 31 בדצמבר 2022, מועסקים על-ידי החברה ועל-ידי חברות בנות ששיעור החזקות החברה בהן גבוה מ-50%, 3,268 עובדים, וזאת בהשוואה ל-2,922 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול במספר העובדים בחברה בשנת 2022 ביחס למספר העובדים בשנת 2021, נבע בעיקר מחזרה להיקף העובדים המועסקים כפי שהיה טרם מגיפת הקורונה.

להלן התפלגות מספר עובדי החברה בחלוקה לתחומי הפעילות העסקיים שלה:

תחום פעילות	אגף/מחלקה	מס' עובדים ליום 31.12.2022	מס' עובדים ליום 31.12.2021	הסבר
מתחמי תדלוק ומסחר	**מטה מתחמי התדלוק והמסחר**	69	60	חלק מבעלי התפקיד מעניקים שירותים לתחום קמעונאות המזון.
	מכירות ושרות לקוחות עסקיים	38	38	חלק מהעובדים באגף מעניקים שירות ללקוחות אגף מכירות הדלקים במגזר השיווק הישיר
	ייזום ותכנון	6	5	האגף מעניק שירות גם למגזר קמעונאות המזון.
	מנהלים ועובדי מתחמי התדלוק והמסחר	1,493	1,372	

קמעונאות מזון	**מנהלים ועובדי קמעונאות המזון**	1,333	1,125	
שיווק ישיר	**מכירות גפ"מ ללקוחות פרטיים ועסקיים וגז טבעי ללקוחות עסקיים**	154	153	
	מכירות דלקים, שמנים ותוספים ללקוחות עסקיים	-	-	מבוצע באמצעות מחלקת מכירות ושירות לקוחות עסקיים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר
חשמל	**יצור חשמל**	2	2	
	סה"כ	**3,095**	**2,755**	

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

תפקיד	מס' עובדים ליום 31.12.2022	מס' עובדים ליום 31.12.2021
לשכת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	4	4
כספים	51	48
משאבי אנוש	9	9
שיווק	6	6
כלכלה	7	8
מחשוב	18	17
משפטית	7	8
לוגיסטיקה[55]	71	67
סה"כ	**173**	**167**

9.4. <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.

[55] 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.

ביום 31 ביולי 2022, חתמו דור ניהול מתחמים, ועד עובדי מתחמי התדלוק בדור ניהול מתחמים ("**נציגות העובדים**"), והסתדרות העובדים הלאומית לישראל על הסכם קיבוצי ביחס לעובדי מתחמי התדלוק בחברת דור ניהול מתחמים ("**ההסכם הקיבוצי**"). ההסכם הקיבוצי נחתם לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 באוגוסט 2027.

ההסכם הקיבוצי מסדיר, בין היתר, את הנושאים הבאים: שבוע העבודה וסדרי עבודה; עבודה בשעות נוספות; איוש משרות; שכר; תשלומים ומענקים; חופשה מחלה והבראה; רווחה; הליכי פיטורין; מנגנון יישוב מחלוקות, וכן כולל התחייבויות מצד נציגות העובדים לשמירה על שקט תעשייתי בתקופת ההסכם, ולכך שההסכם מהווה מיצוי מלא ומוחלט של כל תביעות נציגות העובדים למשך כל תקופת ההסכם.

להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, יישום ההסכם הקיבוצי בדור ניהול מתחמים אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות של החברה.

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

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר ההשפעות שעלולות לחול לאור יישום ההסכם הקיבוצי בדור ניהול מתחמים 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, מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן גורמי הסיכון.

9.5. **<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).

9.6. **<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.

10. חומרי גלם וספקים

10.1. **<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.

לפרטים בדבר נתונים לגבי מחירי בנזין 95 וסולר משנת 2016 עד פברואר 2023, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

10.2. **<u>מחיר שער בז"ן</u>**

לפרטים אודות מחיר שער בז"ן, ראו סעיף 4.11.7 לעיל.

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

בבעלות החברה מתקן לערבול שמנים במפרץ חיפה. החברה רוכשת חומרי גלם, שמנים בסיסיים ותוספים מיצרנים מקומיים ומספקים בחו"ל, מפיקה מהם מגוון סוגי שמנים במתקן האמור, ומשווקת אותם תחת המותג "Dor Oil", וכן מייבאת שמני בסיס.

לחברה הסכם לשווק שמני CHEVRON TEXACO ו- ARAL בארץ.

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

10.4. <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 2021 ו-2022:

	שיעור רכישות מכלל עלות המכר (ב-%)	
	2022	2021
בז"ח	58%	46%
בז"א	27%	27%

לחברה, כמו למרבית חברות הדלק האחרות בארץ (למיטב ידיעת החברה), 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 ביצירת מקור אספקה חלופי (למשל באמצעות ייבוא עצמי של תזקיקים). להערכת הנהלת החברה, העלות הכלכלית ביצירת מקורות אספקה חלופיים כאמור – אינה צפויה להיות מהותית עבור החברה. 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 10 לעיל.

לפרטים נוספים אודות ספקים בתחום קמעונאות המזון ראו סעיף 6.8 לעיל.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לעלות הכלכלית ביצירת מקורות אספקה חלופיים, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה בהתאם למצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בתכניות החברה, שינויים בעלות או בזמינות התובלה הימית או היבשתית, שינויים במחיר הנפט, שינויים מאקרו כלכליים, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

11. 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 2022, לחברה הון חוזר שלילי (עודף התחייבויות שוטפות על רכוש שוטף) העומד על סך של כ-70 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה.

11.1. **<u>אשראי ללקוחות</u>**

החברה חשופה במסגרת פעילותה לסיכוני אשראי בהיקפים משמעותיים בגין אשראי המוענק ללקוחות החברה, כמתואר להלן.

11.2. **<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 2022 עמד על כ-24 ימים, לעומת על כ-22 ימים בשנת 2021.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2022 עמד על כ-521 מיליון ש"ח, לעומת כ-408 מיליון ש"ח בשנת 2021.

11.3. **<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-39 ימים, לעומת על כ-52 ימים בשנת 2021.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2022 עמד על כ-586 מיליון ש"ח, לעומת כ-505 מיליון ש"ח בשנת 2021.

<u>שיווק דס"ל</u>

בתחום זה מעניקה החברה ללקוחותיה אשראי של עד 45 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח. ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום שיווק הדס"ל, עמד על כ-9 ימים, לעומת על כ-17 ימים בשנת 2021.

11.4. **<u>אשראי בתחום קמעונאות מזון</u>**

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-9 ימים, לעומת על כ-14 ימים בשנת 2021.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2022 עמד על כ-20 מיליון ש"ח, לעומת כ-32 מיליון ש"ח בשנת 2021.

11.5. **<u>אשראי ספקים</u>**

תנאי התשלום לספקי התזקיקים (בז"ח ובז"א) בשנים 2021 ו-2022 היו באשראי של שוטף + 15 יום בממוצע, חלקם כנגד הפקדת פיקדון.[56] האשראי, ברובו, צמוד לשינויים בשער הדולר, בהיקף הנגזר מסכום הרכישות (ראו סעיף 3.6 לעיל).[57]

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 2021 ו-2022 עמדו בממוצע על שוטף + 65 בקירוב.

12. השקעות

<u>חיפושי גז</u>

למועד הדוח, מחזיקה החברה, באמצעות דורגז, זכויות בשיעור של 5% בשותפות דור חיפושי גז (ראו סעיף 1.3 לעיל). בנוסף, במועד הדוח, החזיקה דורגז ב-0.99% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברת אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ ("**אלון גז**").

לאחר תקופת הדוח, ביום 2 בפברואר 2023, אישרו בעלי המניות של אלון גז הצעת רכש מלאה למניות אלון גז. ביום 9 בפברואר 2023, השלימו המציעות בהצעת הרכש ("**המציעות**"), את רכישת כלל מניות אלון גז, אשר הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של המציעות, ומניותיה נמחקו ממסחר בבורסה. בהתאם, נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מחזיקה עוד במניות אלון גז.

---

[56] ביחס לרכישות הגפ"מ מבתי הזיקוק, נהוגים תנאי אשראי קצרים יותר, אך היקף רכישות אלו אינו מהותי ביחס לכלל הרכישות מבתי הזיקוק.

[57] בנסיבות מסוימות רשאים ספקי התזקיקים להתנות המשך הספקה בתשלום במזומן ו/או בהעמדת בטוחות.

13. 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 נפח 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.

14. 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.

15. 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 31.12.2022	ריבית משוקללת
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	337,477	5.06%
אגרות חוב	1,019,432	2.83%
סה"כ	1,356,909	3.38%

15.1. **<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 2022:

	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	3.27%	3.58%	3.27%	3.58%
אגרות חוב	-	2.84%	-	3.16%
שיעור ממוצע משוקלל	3.27%	3.09%	3.27%	3.3%

15.2. **<u>מגבלות על החברה בקבלת אשראי</u>**

מעבר לתנאי ההלוואות ואגרות החוב כמתואר בטבלה שבסעיף 15.9 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.

15.3. **<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.

15.4. **<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.

15.4.1. 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).

15.4.2. 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 1.3.5 לדוח הדירקטוריון.

15.4.3. 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 1.3.5 לדוח הדירקטוריון.

15.4.4. ביום 7 בספטמבר 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 7 בנובמבר 2019 (להלן: "דוח הצעת המדף"), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 11 בספטמבר 2022, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 335,548,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-329.8 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דוח דירוג, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה, בימים: 7 בספטמבר 2022 (שני דיווחים) ו-11 בספטמבר 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-093120, 2022-01-093249, ו- 2022-01-093780, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

15.5. **<u>הסכם המימון להקמת והפעלת תחנת הכוח</u>**

ביום 13 במרץ 2017 התקשרה אלון מרכזי אנרגיה, בהסכם להעמדת אשראי, למימון ולהקמה ותפעול של תחנת הכוח. כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל, ביום 27 בדצמבר 2022, ביצעה החברה פירעון מוקדם מלא של ההלוואה תמורת סך של 364 מיליון ש"ח.

15.6. **<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>**[58]

15.6.1. למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שונים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח. היקפן הכולל של מסגרות האשראי, מהותי לפעילות החברה, אולם אף אחת ממסגרות האשראי האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהותית" בהתאם להוראות עמדת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

15.6.2. למועד פרסום הדוח, לחברה הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים שונים בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח (סכום זה כולל אשראי לזמן קצר בהיקף של כ-690 מיליון ש"ח אשר מומש מתוך היקף מסגרות האשראי שצוין לעיל). היקפן הכולל של ההלוואות מהותי לפעילות

[58] 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.

החברה, אולם אף אחת מההלוואות האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהותית" בהתאם להוראות עמדת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

יצוין, כי ביחס לכל האשראים האמורים לעיל , קיימת תניית הפרה צולבת (Cross Default).

לפרטים נוספים בדבר השפעות שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו סעיף 1.4.2 לדוח הדירקטוריון, ולפרטים בדבר אגרות החוב המהותיות של החברה ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

15.7. **<u>עמידה בתניות פיננסיות</u>**

להלן יובאו פרטים בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי ומסגרות האשראי של החברה (יצוין, כי ביחס לכל התניות הפיננסיות, מועד בחינת התניות הפיננסיות הרלוונטיות על-ידי הגורם הממן הינו מדי רבעון):

ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.2022	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.12.2022
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)	465 מיליון ש"ח	193 מיליון ש"ח	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%.	א. 30.51%
			ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח.	ב. 1,456
			ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	ג. 3.4

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

15.8. **<u>מסגרות אשראי</u>**

לחברה (בסעיף זה החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר מבנקים, כמפורט להלן:

היקף המסגרת ליום 31.12.2022 במיליוני ש"ח	היקף המסגרת סמוך למועד פרסום הדוח במיליוני ש"ח
כ-990	כ-1,100

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ניצלה החברה כ-70% ממסגרות האשראי שלה. סמוך למועד הדוח, מנצלת החברה כ-63% ממסגרות האשראי שלה.

15.9. **<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-1.6 מיליארד ש"ח. להלן פרטים אודות האשראי בריבית שנתית משתנה:

	טווח הריבית במהלך שנת 2022	שיעור הריבית הממוצעת לשנת 2022	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
טווח הריבית במהלך התקופה	1.1%-5.3%	3.01%	5.68

* הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים הלוואה בקשר עם פרויקט תחנת הכוח, אשר נפרעה בחודש דצמבר 2022.

15.10. **<u>דירוג אשראי</u>**

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ה', ו', ז' ו-ח') של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

15.11. **<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 2022, תמה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף הישן של החברה. ביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("**תשקיף המדף**").[59]

תזרים המזומנים הצפוי להתקבל בידי החברה בעקבות השלמת העסקה למכירת תחנת הכוח כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל, בסך של כ-750-800 מיליון ש"ח, מיועד לשרת את פירעונות החוב של החברה ולממן את ביצוע תוכניותיה העסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, לאור היקף ההשקעות הצפוי בקשר עם פיתוח פרויקטי הנדל"ן של החברה, תידרש החברה לגייס מימון נוסף במהלך השנה.

יצוין, כי 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

[59] ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים: 29 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-115245).

של החברה ועל מצב השוק הנוכחי. מידע 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 עלייה בשיעורי הריבית או במדד המחירים לצרכן, באופן שישפיע על הצורך או היכולת לגיוס מקורות מימון נוספים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

16. מיסוי

בכל הנוגע להיבטי המיסוי של החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

17. הסכמים מהותיים

להלן מפורטים הסכמים שהחברה צד להם, ואשר עשויים להיחשב כהסכמים מהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה:

17.1. הסכם לאספקת דלקים וגז לרש"פ (ראו סעיף 5.4.1 לעיל).

17.2. 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.

18. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים לרבות אלו שהסתיימו במהלך תקופת הדוח, ראו האמור בביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

19. 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.

19.1. **<u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>** – בשל התגברות המעבר לשימוש במקורות אנרגיה חלופיים בהנעת רכבים, החברה נערכת להתאמת סביבת מתחמי התדלוק לשינויים הצפויים, בין היתר מבחינה תפעולית, מסחרית וטכנולוגית. להערכת החברה, בטווח הקצר, בנזין וסולר ימשיכו להוות מקור אנרגיה מרכזי להנעת כלי רכב – על אף השינויים האמורים. החברה תמשיך לפעול להגדלת מצבת לקוחות ציי הרכב, לרבות רכבים בהנעה חשמלית.

<u>טעינת רכבים חשמליים</u> – כחלק מההערכות החברה להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הרכב החשמלי לסוגיו והגדלת נתחי השוק של רכבים אלה, תפעל החברה להרחיב את רשת עמדות הטעינה ה-"מהירות" וה-"אולטרה מהירות" במתחמי התדלוק, ובכוונתה להכפיל את מספר עמדות הטעינה בשנה הקרובה, ולחזק את פעילותה של רשת הטעינה הוירטואלית המשותפת עם חברת "אפקון". בנוסף, פועלת החברה בתחום טעינת הרכבים בבנייני מגורים ומשרדים, באמצעות שיתוף פעולה עם חברת "אפקון", כאמור בסעיף **4.1.5** לעיל.

<u>חנויות נוחות</u> – החברה פועלת להתאים ולהרחיב את מגוון השירותים והמוצרים הנמכרים בחנויות הנוחות בתוך מתחמי התדלוק והמסחר שלה, לשינויים בטעמי הצרכן, לאופי המקומי של כל חנות, ולשינויים הנגזרים מהגידול בהיקף הטעינה החשמלית של רכבים במתחמי התדלוק.

<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.

19.2. **<u>תחום השיווק הישיר</u> –**

<u>שיווק גפ"מ וגז טבעי</u>

החברה פועלת בתחום זה באמצעות חברת דורגז. במהלך השנים האחרונות, פעלה דורגז להרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים על ידה, בין היתר באמצעות רכישת חברת "אמגזית" (העוסקת בשיווק מוצרי גז וקמפינג), ובכוונתה להמשיך ולהתרחב בתחום זה, הן באמצעות פתיחת סניפים נוספים ברשת זו, והן באמצעות הרחבת מגוון המוצרים.

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.

<u>שיווק דלקים</u>

החברה פועלת על מנת להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה, בשימת לב לרווחיות ולסיכוני אשראי.

<u>שיווק הדס"ל</u>

החברה תפעל להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה ללקוחות ישראליים וזרים בין היתר באמצעות שיתוף הפעולה עם חברת "Chevron".

19.3. **<u>תחום קמעונאות מזון</u>** – החברה פועלת להמשך פיתוח של מותגיה השונים: "am:pm", "אקסטרה מרקט", "סופר אלונית", "דוכן" והמותגים העיקריים ברשת בי.בי.בי ("BBB", "Moses Shop" ו-"Burgerim"), וכן בוחנת התרחבות באמצעות מותגים ופורמטים נוספים, ובאמצעות כניסה לתחומים משיקים לפעילות זו.

החברה פועלת להגדלת היקף מכירותיה 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) לרבות תוך הפעלה באמצעות זכיינים. כמו כן, פועלת החברה להגדיל ולגוון את פעילותה בתחום ההסעדה בין היתר, על ידי בחינה של הזדמנויות רכישה / התרחבות של פורמטים נוספים בתחום זה, והמשך שילוב פעילות מותגי ההסעדה של

הקבוצה במתחמי התדלוק והמסחר שלה. בנוסף, פועלת החברה לבצע אופטימיזציה של מגוון המוצרים לטעמי הלקוחות, ולמיקום ושטח החנויות.

19.4. **<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 שלה.

שני הפרויקטים העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן הינם: פרויקט אלוני ים בהרצליה, ופרויקט אלוני כפר סבא, הכוללים זכויות בניה רבות לפיתוח נדל"ן מניב למסחר ותעסוקה, וכן זכויות לפיתוח נדל"ן למגורים. נוסף לפרויקטים אלו, בפרויקט המרכז המסחרי "אלון עין שמר" פועלת החברה לקבלת זכויות בניה נוספות בהיקף משמעותי, וכן בוחנת החברה השקעות נדל"ן שונות, בזיקה לפעילות החברה.

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 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 21 להלן.

20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.1.1. בכוונת החברה להמשיך ולפעול ליישום האסטרטגיה ולהשגת היעדים כמפורט לעיל.

20.1.2. <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**"). יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה, בין היתר מבחינה רגולטורית. ובהתאם, הוועדה אינה מתכנסת בשלב זה.

יובהר, 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.

21. 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:

21.1. **<u>סיכונים מאקרו כלכליים</u>**:

21.1.1. <u>שינויים במחירי מוצרי הדלקים והגז הטבעי</u>

<u>שינוי במחירי מוצרי הדלק</u> – שינוי (עלייה/ירידה) במחיר מוצרי הדלק, 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.

<u>שינויים במחירי הגז הטבעי</u> - היעדר הסכם מחייב (FIRM) לרכישת גז טבעי, יוצר לחברה חשיפה לעליה במחירי הגז הטבעי אל מול המחיר בו התחייבה לספק גז טבעי ללקוחותיה. לחלופין, עלולה להיווצר לחברה חשיפה בגין פערי העלות בין הגז הטבעי ובין מקור האנרגיה החלופי שיידרשו הצרכנים לרכוש.

21.1.2. <u>מצב ביטחוני מדיני ובריאותי</u>

למצב הביטחוני, הבריאותי והמדיני בארץ ובעולם השפעה 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 במשק, 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 מרחוק, 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 3.5 לעיל. בנוסף, הידרדרות במצב הביטחוני, עשויה להשפיע על היקף צריכת הדלקים של הרשות הפלסטינית, וכן על עמידת הרשות הפלסטינית בהתחייבויותיה מכוח ההסכם.

על פי עמדת הגורמים המקצועיים כאמור בסעיף 3.14 לעיל, קידום הרפורמה במערכת המשפט בישראל על ידי הממשלה, עלול להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל, בין היתר באופנים הבאים: הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, פגיעה בהשקעות

במשק הישראלי והוצאת כספים והשקעות מישראל, גידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ופגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי. התממשות ההערכות המתוארת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה.

21.1.3. <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.

האטה כלכלית וכניסת המשק למיתון עלולות לגרום לירידה בביקושים למוצרי החברה, לפגיעה ביכולת ההחזר של לקוחות, ולפגיעה בשיעורי הרווחיות. יחד עם זאת, חלק ממוצרי הדלק נחשבים למוצרי בסיס, שהביקוש להם קשיח יחסית.

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 מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי.

החברה מחזיקה תיק ניירות ערך בהיקף משמעותי המשמש כרית נזילות לפירעונות חוב ובמטרה להשיא 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.

21.1.4. <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 ומסתייעת 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 וביצוע גיבוי נוסף ל"ענן" ייעודי מאובטח, 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 וכן ישנו אתר התאוששות חיצוני (אתר DR).

בעקבות העלייה בדיווחים אודות מתקפות סייבר אשר פגעו 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 2022, 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, למיטב ידיעת החברה לא אירע בחברה "אירוע סייבר". לפרטים נוספים ראו סעיף 3.11 לעיל.

21.2. **<u>סיכונים ענפיים</u>**

21.2.1. <u>תחרות בתחומי הפעילות</u>

א. <u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u> – התחרות בתחום זה באה לידי ביטוי בעיקר בתחרות בתחום השיווק לצרכן הסופי המזדמן וללקוחות עסקיים בעלי ציי רכב, ותחרות על התקשרויות עם תחנות תדלוק ותיקות, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6 לעיל.

ב. <u>תחום השיווק הישיר –</u>

<u>פעילות שיווק הדלקים</u> – תחרות על אספקה ישרה של דלקים ללקוחות גדולים או מוסדיים, במכרזים המתפרסמים מעת לעת.

<u>פעילות שיווק גפ"מ וגז טבעי</u> – הלקוחות של תחום הפעילות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי תשלום. עובדה זו, בצירוף קיומם של מתחרים רבים בשוק (לרבות מפיצים) וכניסתן של חברות חדשות לשיווק גפ"מ, מובילה לתחרות גבוהה בין

הגורמים המתחרים. החברה מעריכה, כי איכות השירות הניתן על ידה הינו אחד מיתרונותיה היחסיים של החברה בתחום זה.

ג. <u>תחום קמעונאות המזון</u> –

<u>חנויות</u> – בתחום זה 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, סופרים שכונתיים השייכים לרשתות הגדולות, וכן צמיחה בפעילות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי און-ליין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 4.6, ו- 6.5 לעיל.

<u>הסעדה</u> – בתחום זה קימת תחרות עזה בין המתחרים, חלקם רשתות בינלאומיות בעלות איתנות כלכלית ותקציבי פרסום אדירים, חלקם רשתות מקומיות וחלקם עסקי הסעדה פרטיים מקומיים. התחום מתאפיין בריבוי מתחרים, בשל העובדה כי אין חסמי כניסה משמעותיים 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.

21.2.2. <u>תלות בספקים עיקריים</u>

שיבושים מהותיים באספקה של ספק עיקרי, בדגש על בתי הזיקוק, מאגרי הגז הטבעי, מערך ההפצה או על יבואן יחיד של גפ"מ, יפגעו ביכולת התפעולית וברווחיות החברה.

החברה מפצלת את רכש הדלקים בין שני בתי הזיקוק על מנת לצמצם את החשיפה לספק יחיד, ובנוסף עושה שימוש במספר קבלני הובלה בלתי תלויים, וכן מחזיקה מערך תובלה עצמית בהיקף מצומצם, על מנת להפחית את הסיכונים במערך ההפצה.

21.2.3. <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.

21.2.4. <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, החלת 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 3.7, 4.10, 4.11, 5.12, 6.9 ו-6.10 לעיל.

בחברה מתקיימים תהליכי עבודה ומגוון פעילויות לעמידה בדרישות הרגולטוריות, הכוללות 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.

21.2.5. <u>חדשנות משבשת</u>

שינויים טכנולוגיים בתחום הנעת הרכבים, כדוגמת רכבים חשמליים, תדלוק במימן, רכבים היברידיים, גז טבעי דחוס וכדומה, לצד תכניות עידוד ממשלתיות להפחתת השימוש בדלקים פוסיליים עשויים להוביל לשינויים בשוק, ולירידה בביקוש לדלקים פוסיליים בטווח הארוך. החברה מגוונת את תמהיל העסקים ומקורות ההכנסות שלה, וכן מרחיבה את פעילותה הקמעונאית ופעילות הנדל"ן שלה. במקביל, החברה בוחנת באופן שוטף שינויים והתפתחויות טכנולוגיות ופועלת להתאמת פעילותה לשינויים אלו. כחלק מהערכות לשינויים הטכנולוגים, פועלת החברה בתחום הטעינה החשמלית במתחמי התדלוק שלה, ויוזמת הקמת עמדות טעינה בבתי מגורים ובמשרדים.

21.2.6. <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.

בנוסף, היקף האשראי שהחברה מעמידה לרשות הפלסטינית, הינו משמעותי לחברה. להבטחת התשלום, התחייבה הרשות הפלסטינית לאפשר לחברה לגבות את המגיע לה מכספי המיסים בקשר עם מוצרי הנפט המוחזקים עבור הרשות על ידי ממשלת ישראל. להערכת החברה, כספים אלה מכסים רק חלק מיתרת חוב האשראי של הרשות לחברה. החברה אינה יכולה להעריך את היכולת ואת משך הזמן שיידרש על מנת לגבות את הכספים מממשלת ישראל, אם וככל שהחברה תדרוש את הכספים ממשלת ישראל. וכן אין ביכולתה של החברה להעריך מה היקף כספי המיסים המוחזק עבור הרש"פ על-ידי ממשלת ישראל. לא הועמדו לטובת החברה בטוחות נוספות.

21.2.7. <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.

21.3. <u>סיכונים ייחודיים</u>

21.3.1. <u>נזילות ואשראי</u>

קושי בגיוס מקורות מימון חדשים והתייקרות מקורות המימון עשויים לפגוע ביכולת החברה לפרוע את חובותיה.

החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה באמצעות גיוס הלוואות מהמערכת בנקאית, ובאמצעות גיוסים בשוק ההון, והיא שומרת על קשר ושקיפות נאותה מול גופים אלו.

כמו כן, החברה מבצעת פעולות ניטור ובקרה שוטפות בהתייחס למצב ההלוואות, רמות היקפי אשראי לקוחות, מסגרות האשראי שלה ויכולת החזר החובות של החברה, לרבות התייחסות לנכסיה הנזילים ושמירה על עודפי נכסים נזילים בכריות ביטחון לפירעונות חוב. הנהלת החברה מקיימת דיאלוג רציף עם דירקטוריון החברה בכל הנוגע למצב הנזילות וצרכי האשראי של החברה.

21.3.2. <u>המשכיות עסקית</u>

תוכנית המשכיות עסקית נחוצה לחברה על מנת למנוע חשיפה לפגיעה ביכולת הרציפות התפעולית והעסקית של החברה ולפגוע בתדמית החברה ורווחיותה, בקרות אירועים חריגים.

לחברה 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 בכלל אתריה, לרבות פוליסת אובדן רווחים ונזק לרכוש.

21.3.3. <u>יחסים עם ציבור הלקוחות</u>

יחסי אמון מתמשכים עם ציבור לקוחות החברה הינם גורם חיוני להצלחת החברה. ערעור יחסי אמון אלו, 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, ומפעילה מוקד לטיפול בתלונות לקוחות.

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. כמו כן, באתר החברה ניתן להשאיר פניה אנונימית, אשר תדווח לאגף משאבי האנוש של החברה.

21.3.4. <u>סיכוני נדל"ן</u>

לחברה מספר נכסי מקרקעין מניבים, וכן בשנים האחרונות, עוסקת החברה בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן בהיקפים משמעותיים. בשל כך, חשופה החברה בין היתר, לסיכונים הבאים: שינוי בביקוש לשטחי השכרה, ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס החוב, פגיעה באיתנותם הפיננסית של השוכרים, עליה במחירי תשומות הבניה, עיכובים אפשריים בקבלת אישורים רגולטוריים שונים, ולשינויי חקיקה ותקינה.

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 מאקרו			
שינויים במחירי מוצרי הדלק			+
מצב בטחוני מדיני ובריאותי	+		
חשיפה לשינויים מאקרו כלכליים שוק ההון ומט"ח		+	
אבטחת מידע וסייבר	+		
סיכונים ענפיים			
תחרות בתחומי הפעילות		+	
תלות בספקים עיקריים		+	
אירועי בטיחות		+	
התפתחויות רגולטוריות	+		
חדשנות משבשת	+		
סיכוני אשראי	+		
הונאות ומעילות			+
סיכונים ייחודיים			
נזילות ואשראי		+	
המשכיות עסקית	+		
יחסים עם ציבור הלקוחות			+
סיכוני נדל"ן		+	

תאריך: 22 במרץ 2023.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

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 2022

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 2022 ("**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 במהלך תקופת הדוח בעסקי החברה, ראו פרק תיאור עסקי החברה ופעילותה המצורף כפרק א' לדוח זה ("**פרק א'**"), ביאור 27 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 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, וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם.

1.2 מגזרי הפעילות

נכון למועד הדוח, לדור-אלון שלושה 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 26 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות תחומי הפעילות כאמור:

א. **מגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות ועמדות הטענה לרכבים חשמליים תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן, הפועלות תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר", 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.

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 2022, הסתכם לסך של כ-155 מיליון ש"ח וכ-628 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-141 מיליון ש"ח וכ-576 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. גידול בשיעור של כ-9.8% וכ-9% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מונה רשת דור אלון 215 מתחמי תדלוק ציבוריים ו-155 חנויות נוחות.

ב. **מגזר השיווק הישיר** – הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן: "**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

ג. **מגזר קמעונאות מזון** – הפעילות כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה,[1] לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלות תחת המותגים "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוכן", וכן את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ, המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB" "BURGERIM" ו-"MOSES".

מחזור המכירות של המגזר[2] (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופה של שלושה חודשים ושנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, הסתכם לסך של כ-235 מיליון ש"ח וכ-896 מיליון ש"ח, בהתאמה (ללא מחזור מכירות זכייני בי.בי.בי), לעומת סך של כ-207 מיליון ש"ח וכ-856 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה. גידול בשיעור של כ-14% וכ-4.7% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לדור אלון 85 חנויות מחוץ למתחמי התדלוק (58 חנויות "am:pm", ו-27 סופרים בפורמטים שונים), וכן 100 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

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

החברה עוסקת בקידום ופיתוח של נכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם, לצורך השבחת ערכם והגדלת מצבת נכסיה המניבים של החברה. לעניין זה ראו האמור בסעיפים 4.7.2 ו- 7 לפרק א'.

---

[1] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

[2] יצוין, כי מחזור המכירות של המגזר, אינו כולל הכנסות מהפעלת המסעדות ברשת בי.בי.בי.

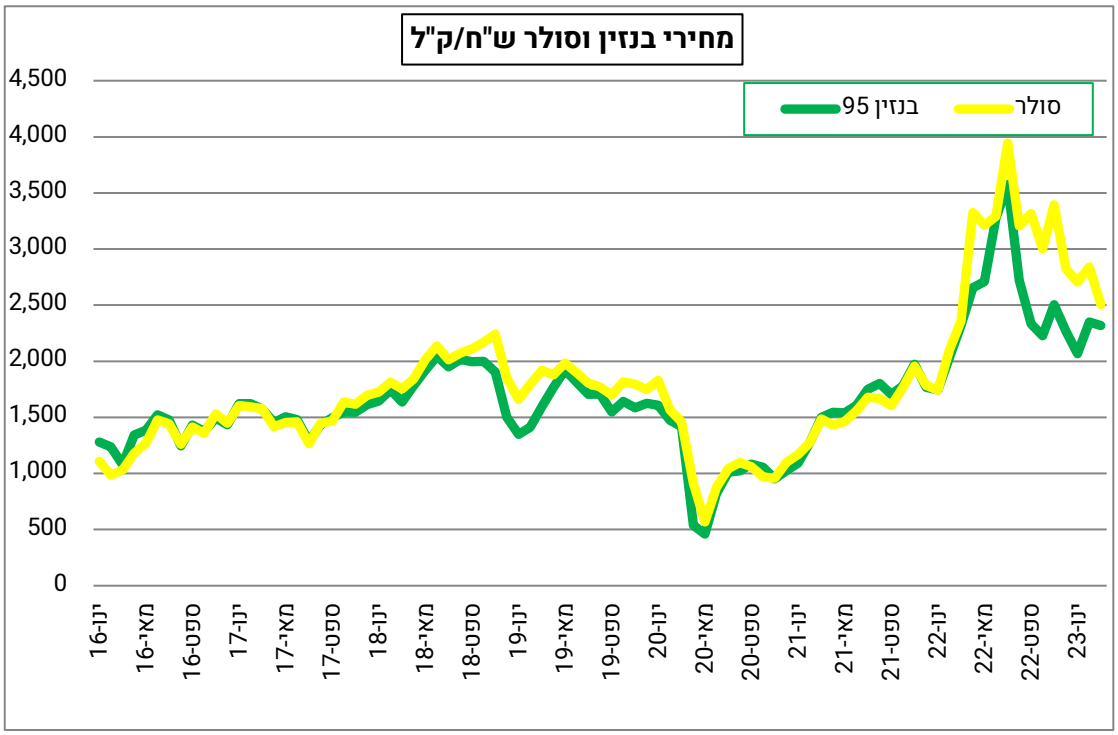
לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בקשר עם מקרקעין המצויים באזור התעשייה המערבי בהרצליה ("**אלוני ים**") ראו סעיף 4 להלן.

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת תחנת הכוח ("**ההסכם**") (לפרטים ראו סעיף 1.4.5 לפרק א' וביאור 21 לדוחות הכספיים בדוח זה). בעקבות חתימת ההסכם, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" חדל להוות תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כ-"פעילות מופסקת" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

1.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. <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 נרשמת תנודתיות מהותית במחירי מוצרי הדלקים בארץ ובעולם.



א. <u>מחירי הדלקים</u>

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה. ברבעון הרביעי לשנת 2022 חלה ירידה במחירי הדלקים בהשוואה לרבעון השלישי לשנת 2022. התנודתיות במחירי הדלקים גרמה להפסד ברווח הגולמי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2022, לעומת רווח של כ-2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך שנת 2022, התנודתיות במחירי הדלקים תרמה לרווח הגולמי סך של כ-0.3 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בעקבות פלישת צבא רוסיה לאוקראינה (אשר החלה בסוף חודש פברואר 2022) והסנקציות הכלכליות שהוטלו בשל כך על רוסיה על ידי מדינות המערב, נרשמה

תנודתיות חדה במחיר חבית נפט מסוג Brent ("**חבית נפט**"). מחיר החבית עמד על כ-83 דולר בחודש דצמבר 2022, לעומת כ-80 דולר בחודש דצמבר 2021. סמוך למועד פרסום הדוח מחיר חבית נפט עומד על כ-75 דולר. יצוין, כי עליה במחירי הדלקים מביאה לרווחי מלאי, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכולל, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידה במחירי הדלקים.

כאמור בסעיף 3.6 לפרק א', החברה חשופה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל וזאת בין היתר, בגין רכישות דלקים וגז טבעי (בעיקר מבתי הזיקוק וספקי הגז הטבעי). החברה פועלת לגדר חלק מהחשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות עסקאות אקדמה (Forward) על שער החליפין של הדולר. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון למועד הדוח, חשופה החברה לשינויים בשער החליפין של הדולר בגין התחייבויות בהיקף של כ-190 מיליון דולר.

ב. <u>שינויים במס הבלו</u>

בחלק מסוגי הדלקים, מרכיב מס הבלו ("**בלו**") הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, לרוב, באשראי של 10 ימים, זאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי החברה ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך. שינוי ברכיב הבלו משפיע על החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן על הוצאות המימון שלה.

לאור העלייה החדה במחירי הדלקים בתקופת הדוח כאמור לעיל, חתם שר האוצר על הוראות שעה להפחתת הבלו על הבנזין והסולר לתקופות מוגבלות כדלקמן:

<u>בנזין</u> – ביום 14 באפריל 2022, הופחת הבלו על הבנזין מסך של 3.13 ש"ח לליטר, לסך של 2.75 ש"ח לליטר. ביום 1 באוגוסט 2022, הופחת הבלו על הבנזין לסך של 2.32 ש"ח לליטר. ביום 1 בספטמבר 2022, עלה הבלו על הבנזין לרמה של כ-2.51 ש"ח לליטר. ביום 1 באוקטובר 2022, עלה הבלו על הבנזין לרמה של כ-2.62 ש"ח לליטר. ביום 1 בנובמבר 2022, הופחת הבלו על הבנזין לרמה של כ-2.42 ש"ח לליטר. ביום 1 בדצמבר 2022 עלה הבלו על הבנזין לרמה של כ-2.99 ש"ח לליטר. לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2023, עלה הבלו על הבנזין לרמה של כ-3.26 ש"ח לליטר וביום 3 בפברואר הופחת הבלו על הבנזין לרמה של 2.90 ש"ח לליטר.

סולר – ביום 1 במאי 2022, הופחת הבלו על הסולר מסך של 3.0 ש"ח לליטר, לסך של 2.62 ש"ח לליטר. ביום 1 בספטמבר 2022, עלה הבלו על הסולר לרמה של 2.70 ש"ח לליטר. לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2023, עלה הבלו על הסולר לרמה של כ-3.12 ש"ח. לליטר, ובחודש מרץ 2023 עלה הבלו לרמה של 3.15 ש"ח לליטר.

לשינויים בשיעור הבלו, השפעה על היקף ההון החוזר של החברה והיקף רווחי/ הפסדי מלאי הדלקים.

1.3.2. **עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה**

לפרטים בדבר השפעת העלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו סעיפים 3.6 ו-21 לפרק א' וסעיף 1.4.2 להלן.

1.3.3. **חלוקת דיבידנד**

ביום 3 באפריל 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 19 באפריל 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-035400), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.4. **הארכת הסכם לאספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית**

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה בנזין, סולר וגפ"מ לרש"פ בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לאספקת דלקים וגז אשר עיקריו מופיעים בפרק א'. ההסכם האמור נכרת לתקופה של שנתיים, ביחס לכ-50% מצריכת הדלקים והגפ"מ השנתית של הרש"פ.

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרש"פ על תוספת להסכם, במסגרתה הוארכה תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("**ההסכם המעודכן**").

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת החוב של הרש"פ עומדת על כ-580 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם המעודכן (לרבות התחייבות הרשות הפלסטינית לאפשר לחברה לגבות את המגיע לה מכספי המיסים הנוגעים למוצרי נפט המוחזקים עבור הרשות על ידי ממשלת ישראל), ראו סעיף 5.4.1 בפרק א' ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-039507), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.5. **הנפקת אגרות חוב**

ביום 7 בספטמבר 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף הקודם של החברה, אשר נשא תאריך 7 בנובמבר 2019 (להלן: "**דוח הצעת המדף**"), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 11 בספטמבר 2022, בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור, 335,548,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-329.8 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דוח דירוג, דוח הצעת המדף ודיווח אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה, בימים: 7 בספטמבר 2022 (שני דיווחים) ו-11 בספטמבר 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-093120, 2022-01-093249, ו- 2022-01-093780, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.6. **משא ומתן להסכם שירותים עם רבוע נדל"ן**

נכון למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה משא ומתן עם רבוע נדל"ן (חברה בשליטת אלון רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), בנוגע להענקת שירותים על ידי רבוע נדל"ן בקשר עם פרויקט אלוני ים ופרויקט אלוני כפר סבא, אשר יכללו בין היתר שירותי תכנון, ניהול הליך הרישוי, ניהול הביצוע, ניהול השיווק וכדומה ("**הסכם השירותים**"). יצוין, כי אין ודאות שהמשא ומתן האמור יתגבש לכדי הסכם מחייב, וכי ההתקשרות בהסכם השירותים, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, בין היתר, בהיותה עסקה אשר לבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי.

1.3.7. **הליכים משפטיים**

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה בתקופת הדוח, 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 2022 ו-31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):[3]

[3] בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 1.2 לעיל ובביאור 21 לדוחות הכספיים, והצגת פעילות תחנת הכוח כ-"פעילות מופסקת", הותאמו מספרי ההשוואה בגין הפעילות המופסקת.

	31.12.2022	31.12.2021	הסבר – עיקרי הדברים
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	593,791	611,640	קיטון בסך של כ-18 מיליון ש"ח.
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,636,512	1,250,256	גידול בסך של כ-386 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעליה בסך של כ-334 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות כתוצאה מעליה במכירות ובמחירי הדלקים בין התקופות, וכן מגידול במלאי בסך של 52 מיליון ש"ח בין התקופות.
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת	836,636	-	לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.4.5 בפרק א' לדוח זה, ובאור 21 לדוחות הכספיים.
נכסים שאינם שוטפים	3,711,393	4,027,927	קיטון בסך של כ-317 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מסיווג הנכסים המשויכים לפעילות תחנת הכוח - לפעילות מופסקת. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מגידול בנכסי זכות שימוש בשל חתימה על הסכמי חכירה חדשים ו/או הארכת הסכמים קיימים וגידול בשווי נדל"ן להשקעה.
סך הנכסים	**6,778,332**	**5,889,823**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,658,481	1,114,845	גידול בסך של כ-544 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון הלוואת זמן ארוך בקשר לתחנת הכוח באמצעות אשראי לזמן קצר, וכן מעלייה ביתרת החלויות בגין אגרות חוב והאשראי לזמן קצר.
זכאים ויתרות זכות אחרות	1,380,081	1,063,699	גידול בסך של כ-316 מיליון ש"ח, שנבע ברובו מעליה ביתרות הספקים כתוצאה מגידול בכמויות הדלקים שנרכשו בתקופת הדוח, ומעלייה במחירי הדלקים בין התקופות.
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת	97,601	-	לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.4.5 בפרק א' לדוח זה, ובאור 21 לדוחות הכספיים.

התחייבויות שאינן שוטפות	2,269,699	2,420,589	קיטון בסך של כ-151 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מסיווג התחייבויות לזמן ארוך בגין תחנת הכוח – לפעילות מופסקת. קיטון זה קוזז בחלקו כתוצאה מגידול בהתחייבויות חכירה בשל חתימה על הסכמי חכירה חדשים ו/או הארכת הסכמים קיימים.
סך ההתחייבויות	**5,405,862**	**4,599,133**	
סך ההון	1,372,470	1,290,690	גידול בסך של כ-79 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מעלייה בשווי תחנת הכוח (כפי שנגזר מסכום התמורה בהסכם המכירה שנחתם בתקופת הדוח), וכן מהרווח בתקופה בקיזוז דיבידנד שחולק בסך של 50 מיליון ש"ח.
סך ההתחייבויות וההון	**6,778,332**	**5,889,823**	

1.4.2. **מקורות המימון**

פעילות החברה ממומנת על ידי הלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים, ואגרות חוב סחירות. ההתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ולמחזיקי אגרות החוב מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2022, לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מתוך סך ההתחייבויות האמורות, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים הינו כ-1.6 מיליארד ש"ח, והיקף החוב הצמוד למדד המחירים לצרכן הינו כ-180 מיליון ש"ח, יתרת החוב של החברה נושאת ריבית קבועה.

להלן ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה (בחישוב שנתי):

סכום החוב למועד הדוח (במיליוני ש"ח)	מנגנון הצמדה	השינוי ב-%	גידול צפוי בעלויות המימון (במיליוני ש"ח)
1,600	ריבית הפריים	+1%	16
180	מדד המחירים לצרכן	+1%	1.8
820	ללא	-	-

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה (בסעיף זה: החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-990 מיליון ש"ח, מתוכן ניצלה החברה כ-70%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-63% (בממוצע).

בשים לב לאמור לעיל, החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות במשק בנושא זה. השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה הינם מגמות מקרו-כלכליות, אשר אינן מצויות בשליטת החברה, כך שאין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, של הגורמים האמורים על מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ותזרים המזומנים השוטף שלה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם ההשפעות האפשריות של שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאיהם, לרבות אמות מידה פיננסיות שנקבעו על פיהם ועמידה בהם, ראו סעיפים 15.6 ו-15.7 בפרק א', ולפרטים בדבר אגרות החוב הסחירות של החברה ראו סעיף 5 להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים בסך של כ-540 מיליון ש"ח.[4] נכון ליום 31 בדצמבר 2022, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים עומד על סך של כ-358 מיליון ש"ח (במונחי נכס בסיס, קרי, לא כולל רווחים צבורים), מתוך מסגרת כוללת של 550 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 5.5 להלן.

א. <u>ניהול ההשקעות בחברה</u>

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.[5]

<u>הרכבו של תיק ההשקעות[1] (בניהול עצמאי) סמוך למועד מכתב זה (כולל רווחים צבורים)</u>:

פירוט אפיקים	סכום במיליוני ש"ח	מקום מסחר
מניות ישראליות[2]	295	נסחרות בישראל
אג"ח קונצרני ישראל	26	אג"ח קונצרני נסחרות בישראל
מניות חו"ל	16	נסחרות בארה"ב או בבורסות מובילות במדינות ה-OECD
אג"ח ממשלתי	6	נסחרות בישראל

(1) לא כולל רכיב מזומן ו/או יתרת מסגרות אשראי פנויות הזמינות לביצוע השקעות, בהתאם להיקף התיק המקסימלי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה.

(2) החברה מבצעת הגנות על מדדי המניות בישראל באמצעות שימוש בנגזרים. נכון למועד זה, היקף נכס הבסיס עליו מתבצעת ההגנה הינו כ-125 מיליון ש"ח.

[4] בנטרול פיקדונות לספקי דלק.

[5] ההשקעות המנוהלות באמצעות קרנות גידור, כפופות למדיניות ההשקעות של הקרן המנהלת.

דירקטוריון החברה מינה ועדת השקעות המורכבת משלושה חברי דירקטוריון, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני.

ב. <u>נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך</u>

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.

בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד ("**האחראי על המסחר**"), המכהן כנושא משרה ברבוע כחול,[6] ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאור החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2)עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

[6] נכון למועד פרסום הדוח, האחראי על המסחר הינו מר אלכס סורז'קו, המכהן גם כדירקטור בחברה.

1.4.3. נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח)[7]

א. נתוני רווח והפסד לרבעון הרביעי לשנת 2022, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2022	31.12.2021	
הכנסות – נטו	2,035.4	1,344.0	גידול בסך של כ- 691 מיליון ש"ח (כ-51%). עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ועלייה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
רווח גולמי	**270.8**	**262.1**	גידול בסך של כ-9 מיליון ש"ח (כ-3.3%). הגידול נבע מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. גידול זה קוזז בחלקו כתוצאה מהפסדי מלאי בסך של 8.5 מיליון ₪, לעומת רווח בסך של כ-2 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	239.8	221.2	גידול בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח (כ-8.4%). הגידול נבע בעיקר מעליה בהוצאות השכר, כתוצאה מפתיחה של חנויות ומתחמים חדשים, גידול בהוצאות בהתאמה לגידול בהיקפי המכירות, ומחסור בעובדים. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-42 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-42 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-37 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	11.2	23.0	עיקר הירידה ברווח נבעה מעליית ערך נדל"ן להשקעה גבוהה יותר ברבעון המקביל אשתקד, בהשוואה לרבעון הנוכחי.
עליית ערך נדל"ן להשקעה (הכנסות) אחרות, נטו	(5.9)	(49.4)	עיקר הפער בין התקופות נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט אלוני ים בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח מפעולות	**48.1**	**113.3**	

[7] בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 1.2 לעיל ובביאור 21 לדוחות הכספיים, והצגת פעילות תחנת הכוח כ-"פעילות מופסקת", הותאמו מספרי ההשוואה בגין הפעילות המופסקת.

הוצאות (הכנסות) מימון נטו[8]	37.0	(1.6)	גידול בסך של כ-39 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מירידה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-7 מיליון ש"ח, לעומת עליה בשווי התיק בסך של כ-34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בדומה למגמות השוק. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו (לרבות הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי דולר) בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-13 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי בהשוואה לסך של כ-10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	11.1	114.8	
מיסים על הכנסה	1.5	22.2	
רווח מפעילות נמשכת	**9.6**	**92.6**	
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(27.7)	0.8	עיקר ההפסד ברבעון הנוכחי נבע מעמלת פירעון מוקדם בגין פירעון הלוואה שנטלה החברה להקמת תחנת הכוח.
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(18.1)**	**93.4**	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.0	0.0	
סך רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה	(18.1)	93.4	
EBITDA[9]	**107.9**	**110.0**	

[8] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

[9] 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.

ב. נתוני רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שהסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2022	31.12.2021	
הכנסות – נטו	8,164.5	4,738.1	גידול בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח (כ-72%). עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ועלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח גולמי	**1,082.8**	**1,059.8**	גידול בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (כ-2.2%). הגידול נבע מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. גידול זה קוזז בחלקו כתוצאה מרווחי מלאי נמוכים יותר בתקופת הדוח בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	924.3	859.7	גידול בסך של כ-65 מיליון ש"ח (כ-7.5%). הגידול נבע בעיקר מעליה בהוצאות השכר, כתוצאה מפתיחה של חנויות ומתחמים חדשים, גידול בהוצאות בהתאמה לגידול בהיקפי המכירות, ומחסור בעובדים. וכן מעלייה בהוצאות הפחת בעיקר כתוצאה מגידול בנכסי זכות שימוש בשל חתימה על הסכמי חכירה חדשים ו/או הארכת הסכמים קיימים. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-189 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-167 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, מול קיטון בהוצאות שכירות בסך של כ-170 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-149 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	36.9	43.4	עיקר הירידה ברווח נבעה מעליית ערך נדל"ן להשקעה גבוהה יותר בתקופה המקבילה אשתקד, בהשוואה לתקופת הדוח.
עליית ערך נדל"ן להשקעה (הכנסות) אחרות, נטו	(53.3)	(44.5)	עיקר הגידול בהכנסות בין התקופות נבע מעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט אלוני ים ומהקטנת הפרשה לירידת ערך בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם להוראות תקן IFRS 9 בתקופת הדוח. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהתאמת סכום התמורה בגין רכישת בי.בי.בי, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הרכישה.
רווח מפעולות	**248.6**	**288.0**	

הוצאות מימון נטו[10]	201.9	30.9	גידול בסך של כ-171 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מירידה בשווי תיק ניירות ערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-39 מיליון ש"ח, לעומת עליה בשווי התיק בסך של כ-84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בדומה למגמות השוק, וכן מהפסדים בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח הנובעים מהשפעת העלייה החדה בשער הדולר בתקופת הדוח על התחייבויות החברה הצמודות לדולר ועל נגזרים. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו (לרבות הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי דולר) בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ-47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	46.8	257.2	
מיסים על הכנסה	3.1	51.1	
רווח מפעילות נמשכת	**43.6**	**206.0**	
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(17.2)	2.4	עיקר ההפסד בתקופת הדוח נבע מעמלת פירעון מוקדם אשר שולמה ברבעון ה-4 של 2022 בגין פירעון הלוואה שנטלה החברה להקמת תחנת הכוח.
רווח נקי לתקופה	**26.4**	**208.5**	
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	(0.1)	(0.1)	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	26.6	208.6	
EBITDA[11]	**463.2**	**480.8**	

[10] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-27 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת כ-25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

[11] 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.

1.4.4. <u>תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח)</u>

א. ניתוח תוצאות לרבעון הרביעי לשנת 2022 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2022	31.12.2021	
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	(13.1)	(4.0)	קיטון בסך של כ-9 מיליון ש"ח בין התקופות.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	17.6	(76.6)	גידול בסך של כ-95 מיליון ש"ח בין התקופות. הגידול נובע בעיקר מירידה בהיקף תיק ניירות הערך ברבעון הנוכחי (קיטון בסך של כ-25 מיליון ש"ח, לעומת גידול בסך של כ-44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד), וקיטון בפיקדונות לזמן קצר. קיטון זה קוזז כתוצאה מעליה בהיקף ההשקעות בנדל"ן ברבעון הנוכחי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	15.7	42.3	הקיטון במזומנים שנבעו ממפעילות מימון נובע מתשלום עמלת פירעון מוקדם בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח.

ב. ניתוח תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שהסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2022	31.12.2021	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	318	267	גידול בסך של כ-51 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מגידול נמוך יותר בהון החוזר בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. גידול זה קוזז כתוצאה מקיטון ברווח וגידול בתשלומים למס הכנסה.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(182)	(271)	קיטון בסך של כ-89 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע כתוצאה מהשקעה בסך של כ-73 מיליון ש"ח ברכישת 50% ממניות בי.בי.בי בתקופה המקבילה אשתקד, ומירידה בהיקף ההשקעות בנכסים פיננסים (גידול בסך של 43 מיליון ש"ח לעומת השקעה בסך של 80 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). קיטון זה קוזז כתוצאה מגידול בהשקעות בנדל"ן בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים שימשו לפעילות מימון	(93)	(30)	עיקר הפער בין התקופות נבע מתשלום עמלת פירעון מוקדם בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח.

1.4.5. להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 וביום 31 בדצמבר 2021:

תמצית תוצאות לפי מגזרי פעילות[12] (במיליוני ש"ח):

1.4.5.1. מכירות נטו

א. מכירות נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2022	31.12.2021	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	938	739	27%	גידול בסך של כ-199 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מחזור חנויות הנוחות הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-122 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-113 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול בשיעור של כ- 7%.
מגזר השיווק הישיר	982	503	95%	גידול בסך של כ-479 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2022 לסך של כ-83 מיליון ש"ח, לעומת כ-86 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[13] ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2022 לסך של כ-297 מיליון ש"ח, לעומת כ-93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול במכירות הדס"ל נובע מעליה ניכרת בכמויות הדס"ל שנמכרו בין התקופות. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ ברבעון הרביעי בסך של כ-516 מיליון ש"ח, לעומת 258 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מעלייה במחירי הדלקים ועלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	185	170	9%	גידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול במכירות רשת "am:pm". מכירות רשת "am:pm"

[12] לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח, וסיווג תחום פעילות החשמל כ-"פעילות מופסקת" ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

				הסתכמו לסך של כ-128 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2022, לעומת כ-120 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-7%. מכירות חנויות זהות ברשת am:pm גדלו בכ-9% בין התקופות.
סה"כ	**2,105**	**1,412**	**49%**	

ב. מכירות נטו לתקופה של שנה שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2022	31.12.2021	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	3,868	2,625	47%	גידול בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ועלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מחזור חנויות הנוחות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-488 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-446 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול בשיעור של כ- 9.4%.
מגזר השיווק הישיר	3,833	1,648	133%	גידול בסך של כ-2.185 מיליארד ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-352 מיליון ש"ח, לעומת כ-308 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[14] ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-253 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במכירות הדס"ל נובע מעליה ניכרת בכמויות הדס"ל שנמכרו. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ בסך של כ-2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-865 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה במחירי הדלקים ועלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

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

מגזר קמעונאות מזון	719	699	3%	גידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול במכירות רשת "am:pm". הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מירידה במכירות חנויות אלונית בקיבוץ ובמושב (בעיקר בשל סגירת סניפים הפסדיים). מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-500 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-486 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3%. במכירות החנויות הזהות ברשת am:pm נרשם גידול בשיעור של כ-2.3% בין התקופות.
סה"כ	**8,419**	**4,972**	**69%**	

1.4.5.2. רווח תפעולי[15]

א. רווח (הפסד) תפעולי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2022	31.12.2021	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	35.6	42.4	(16%)	קיטון בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח. הקיטון נבע מהפסדי מלאי בסך של כ-2 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה לרווח בסך של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן מגידול בהוצאות הפעלת המתחמים (בעיקר בגין שכר עבודה).
מגזר השיווק הישיר	14.9	15.4	3%	קיטון בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח. הנובע מהפסדי מלאי בסך 6.2 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת רווחי מלאי של 1.3 ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי במגזר הינו בקיזוז: א) הפסד תפעולי בסך של 0.8 מיליון ש"ח מפעילות חברת "דורגז", לעומת רווח תפעולי בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[16] ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר משחיקה ברווחיות מכירות הגז הטבעי והגפ"מ כתוצאה מעליית מחיר והתגברות התחרות. ב) הפסד תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-0.5

[15] לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח, וסיווג תחום פעילות החשמל כ-"פעילות מופסקת" ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

				מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	0.6	(2.0)	-	קיטון בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.1 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם ברבעון הרביעי לסך של כ-0.4 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של 3.7 מיליון ברבעון המקביל אשתקד. הפער נובע בעיקר בשל פריסת הפחתת עודפי עלות על פני ארבעה רבעונים בשנת 2022, לעומת רישום הפחתת עודפי עלות ברבעון הרביעי אשתקד בגין כל שנת 2021. גובה הפחת השנתי הנרשם בגין עודפי עלות הינו כ-5.8 מיליון ש"ח.
סה"כ רווח תפעולי	**51.1**	**55.8**	**(8%)**	

ב. רווח תפעולי לתקופה של שנה שהסתיימה ביום:

מגזרים	31.12.2022	31.12.2021	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	141.9	160.8	12%	קיטון בסך של כ-19 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מהפסדי מלאי בסך של כ-2.0 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר השיווק הישיר	73.5	67.1	9%	גידול בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח, הנובע מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו, וצמצום בהיקף ההפרשה בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם לתקן IFRS9, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מקיטון ברווחי המלאי בין התקופות (2 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הרווח התפעולי במגזר הינו בקיזוז: א) הפסד תפעולי מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם לסך של כ-5.4 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח תפעולי בסך של 12.9 מיליון ש"ח בתקופה

					המקבילה אשתקד.[17] ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר משחיקה ברווחיות ממכירת גז טבעי כתוצאה מעלייה חדה במחירי הגז הטבעי על רקע מחסור בגז בשוק המקומי בחודשי הקיץ, וכן משחיקה ברווחיות הגפ"מ על רקע התגברות התחרות. ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-8.6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-6.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	11.4	24.0	(52%)	קיטון בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-2 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי בסך של כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווחיות התפעולית נבע בעיקר ממהלכים שביצעה החברה להוזלת מחירי המכירה, תוך הימנעות מהתאמת מחירי המכירה למגמת התייקרות במחיר התשומות במשק. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם בשנת 2022 לסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח של 4.9 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. גובה הפחת השנתי הנרשם בגין עודפי עלות הינו כ-5.8 מיליון ש"ח.	
סה"כ רווח תפעולי	**226.7**	**251.9**	**(10%)**		

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

1.4.6. <u>תמצית רווח והפסד מתואם</u>

הצגת תמצית נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 וביום 31 בדצמבר 2021, תחת הנחת השינויים הבאים ביחס לתוצאות המוצגות בסעיף 1.4.3 לעיל:

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

ב. נטרול השפעת שינויי מחירי הדלקים על ערך המלאי.

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

ד. נטרול פעילות מופסקת.[18]

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 הסר ספק, יובהר, כי הנתונים המובאים בסעיף זה אינם סקורים ואינם מבוקרים.

במיליוני ש"ח	רבעון 4 2022	רבעון 4 2021	שנת 2022	שנת 2021
רווח גולמי מתואם	279	260	1,083	1,034
EBITDA מתואם	72	68	276	289
רווח מפעולות מתואם	43	40	164	183
רווח נקי מתואם	15	40	20	157

[18] לפרטים בדבר הסכם למכירת תחנת הכוח, וסיווג תחום פעילות החשמל כ-"פעילות מופסקת" ראו סעיף 1.2 לעיל.

1.4.7. <u>תמצית נתונים עיקריים – איחוד יחסי</u>[19]

הצגת תמצית נתונים עיקריים לימים 31 בדצמבר 2022, ו-31 בדצמבר 2021. הטבלה כוללת נתוני עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן ובנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16).

יודגש כי תמצית נתונים אלו אינה תואמת לנתוני הדוחות הכספיים המבוקרים לתקופות המצוינות לעיל, ונועדה לשמש רק ככלי עזר לניתוח הפעילות השוטפת של הקבוצה ולהסבר נוסף בדבר התוצאות הכספיות. למען הסר ספק, יובהר, כי הנתונים המובאים להלן אינם סקורים ואינם מבוקרים.

במיליוני ש"ח	31.12.2022	31.12.2021
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	607.5	629.6
נכסים שאינם שוטפים	2,532.8	3,042.4
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,694.9	1,149.2
הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך	993.7	1,261.3
רווחי המגזרים (בניכוי הוצאות לא מיוחסות)	179.7	212.8
פחת והפחתות	129.1	122.5

[19] בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 1.2 לעיל ובביאור 21 לדוחות הכספיים, מוצגת פעילות תחנת הכוח בדוחותיה הכספיים של החברה כ-"פעילות מופסקת".

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 השתיים 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.

כמו כן, החברה בחרה לתרום סך של כ-150 אלפי ש"ח לעמותת איחוד הצלה ישראל 1221 (ע"ר) ("**איחוד הצלה**"), אשר מעניקה מענה רפואי ראשוני ומקצועי לחולים ולפצועים הזקוקים לטיפול וסיוע רפואי מיידי מציל חיים.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה: 1) מר מוטי בן משה, בעל השליטה בחברה, משמש כחבר בחבר הנאמנים של איחוד ההצלה, ובמסגרת זו אינו מקבל שכר או טובת הנאה אחרת; ו-2) לחבר הנאמנים של איחוד ההצלה (שאינו הוועד המנהל של העמותה), אין כל סמכות או השפעה על הנהלת העמותה ועל קבלת ההחלטות בה.

בשנת 2022, הסתכמו תרומות החברה בסך של כ-320 אלפי ש"ח. כאשר, מתוך הסכום הנ"ל כ-100 אלפי ש"ח נתרמו לאגודה למען החייל, וכ-150 אלפי ש"ח נתרמו לעמותת איחוד הצלה.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי לחברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק 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 חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינם: הגב' שרה גאני וה"ה עודד שמיר,

עודד נגר, יניב רוג ואלכס סורז'קו. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם, ראו סעיף 14 לפרק ד' – פרטים נוספים אודות החברה (תקנה 26).

2.3. **דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד הדוח, לא אימצה החברה 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 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-30 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 מבוססת סיכונים, 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 ממליצה 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. לאחר מכן, מובאת תכנית הביקורת השנתית לאישור דירקטוריון החברה. תכנית העבודה השנתית נבחנה על ידי ועדת הביקורת ואושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק החברות והיא אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, למעט במקרים חריגים.
ביקורת בתאגידים מוחזקים מהותיים	תכנית הביקורת השנתית כוללת גם שעות עבודה נפרדות המוקדשות לביקורת בחברות הבנות המהותיות של החברה (ראו להלן).
היקף העסקה	תכנית הביקורת השנתית של החברה לשנת 2022 כללה 1,700 שעות עבודה, מתוכן כ-1,000 שעות עבודה בחברות הבנות המהותיות של החברה.

	היקף ההעסקה נקבע על פי תכנית רב שנתית שאושרה על ידי וועדת 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 2022 קיימה ועדת הביקורת של החברה 4 ישיבות בהן נדונו 12 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 2022, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-360 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 24 בנובמבר 2022, 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 הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המאוחדות המהותיות שלה בשנים 2021 ו-2022 הוא כמפורט להלן:

2022		2021	
ביקורת	שירותים אחרים	ביקורת	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,220	607	950	232

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

<u>פרויקט אלוני ים</u> – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 20 בפברואר 2023, בדבר קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק באזור התעשייה המערבי בהרצליה (מגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א) ("**הערכת השווי**"). לפרטים נוספים אודות המקרקעין נשוא הערכת השווי ראו סעיף 7.1.3 בפרק א'.

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 2022.
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה[1]**	כ-705 מיליון ש"ח.
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	כ-709 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, פוטנציאל לזכויות נוספות ומימושן תוך, בין היתר, שימוש במקדם דחייה ובכפוף לעלויות, עלויות שהושקעו ללא קרקע, וכדומה.

[1] סכום זה כולל השקעות שנצברו בנכס בסך של כ-16 מיליון ש"ח (החל מיום 30 בספטמבר 2022).

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה 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 31.12.2022	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	58,493 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה')	1,326 אלפי ש"ח	58,476 אלפי ש"ח	58,475 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[20]	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	179,808 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	452 אלפי ש"ח	179,079 אלפי ש"ח	175,960 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[21]	אין

[20] 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).

[21] 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 מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 31.12.2022	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 11.09.2022[22]	300,000 אלפי ש"ח 200,637 אלפי ש"ח 335,548 אלפי ש"ח	609,065 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')	5,065 אלפי ש"ח	601,396 אלפי ש"ח	591,098 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[23]	אין
סדרה ח'	09.05.2021	200,000 אלפי ש"ח	181,998 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')	546 אלפי ש"ח	180,484[(2)] אלפי ש"ח	121,004 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 [24]	אין

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

(2) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח'), תשלום הקרן והריבית שהיה קבוע ליום 31.12.2022, שולם בפועל ביום 01.01.2023.

[22] לפרטים בדבר הרחבת אג"ח (סדרה ז') בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.3.5 לעיל.

[23] 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).

[24] 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).

5.1. 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 תיאור תמציתי של אמות המידה הפיננסיות ובחינת 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 31.12.2022	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	ליום 31.12.2022
סדרה ה'	380 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	450 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,456 מיליון ש"ח	17%	18%	28.74%
סדרה ו'	400 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		18%	19%	28.74%
סדרה ז'	450 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		19%	20%	28.74%
סדרה ח'	535 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח	630 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,372 מיליון ש"ח	12%	12.5%	21.66%

(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>

5.1.1. <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.

5.1.2. <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.

5.1.3. <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.

5.1.4. <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.

5.1.5. <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

5.2. **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').

5.3. **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.

5.4 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 במועד הנפקת הסדרה	A3	A3	A3	A3
הדירוג הקבוע ליום 31.12.2022	A2 דוח הדירוג מיום 07 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-093120), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה			
הדירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	A2 דוח הדירוג מיום 07 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-093120), נכלל בדוח זה על דרך ההפניה			
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; 16 באוגוסט 2022 – A2.	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; 16 באוגוסט 2022 – A2.	21 באפריל 2019 – A3; 30 ביוני 2020 – A3; 9 ביולי 2020 – A3; 9 בפברואר 2021 –A3; 5 במאי 2021 – A3; 16 באוגוסט 2022 – A2.	5 במאי 2021 – A3; 16 באוגוסט 2022 – A2.

5.5 גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות: ליום 31 בדצמבר 2022, קיים בחברה גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-70 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; (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 ובוחנת חלופות מימון נוספות להמשך מימון הפרויקט; (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; (5) לחברה צפוי תזרים מזומנים בטווח הקצר, עם השלמת מכירת תחנת הכוח, אשר צפוי להוריד בצורה משמעותית את רמות החוב של החברה.

6. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2022, 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 2023.

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.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

טל שוקר
מוסמכת במנהל עסקים (M.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

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

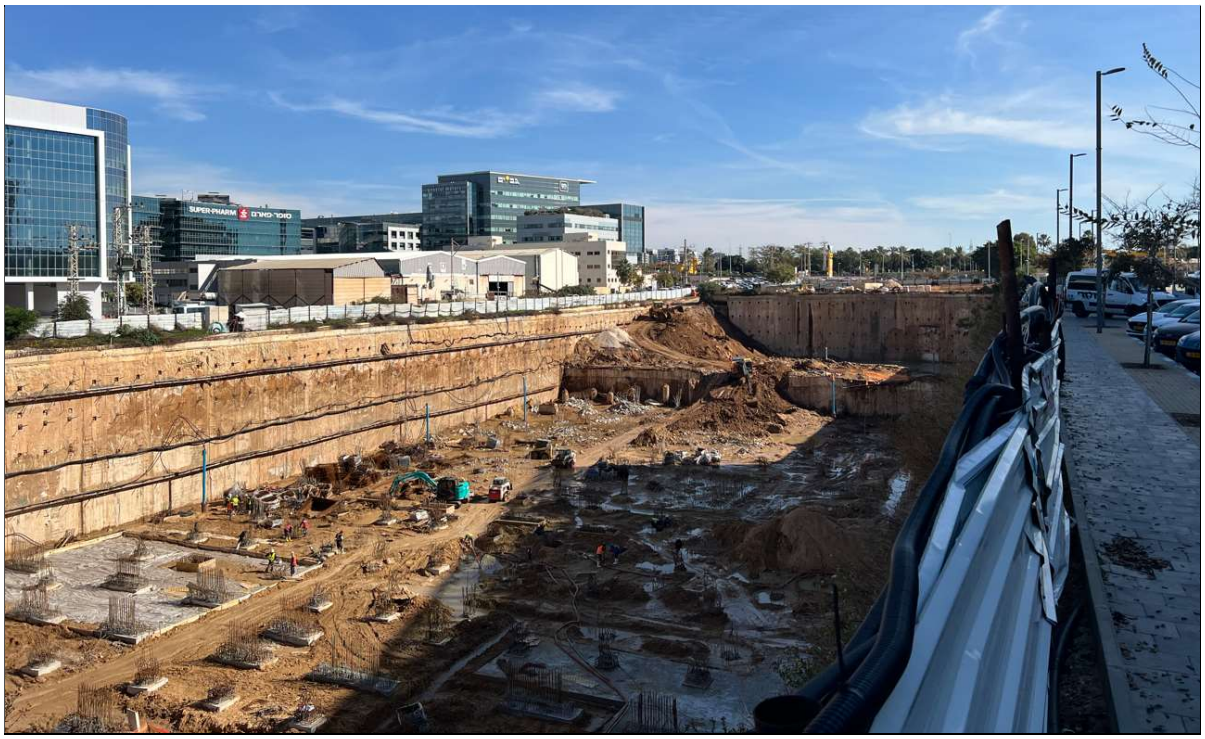
"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

20 בפברואר 2023
מספרנו: 5906/12/22

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 ומגורים
אזור תעשייה מערבי
הרצליה



1. **<u>מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:</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 2022. 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 30.9.22 בה נקבע שווי הנכס על כ -690 מיליון ₪. כ"כ במכתבי נוחות לשני הרבעונים הראשונים לשנת 2022 ובשים לב להשקעות שבוצעו בפרק זמן זה.

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

2. <u>פרטי הנכס</u>:

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- 58,975 מ"ר מרתפים
מיקום	:	אזור תעסוקה, הרצליה פיתוח.

* הפרטים מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 10.1.23 לרבות מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בנסח על שם החברה.

3. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

3.1 <u>תיאור הנכס</u>:

הנכס מהווה ארבעה מגרשים צמודים, אשר עבודות הדיפון והחפירה בהם הושלמו, ועבודות הביסוס בהן נמצאות בעיצומן, ומיועדים להקמת פרויקט משולב מסחר משרדים ומגורים.

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

<u>מגרשים 2001-2003 (חלקות 38-40)</u>

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.

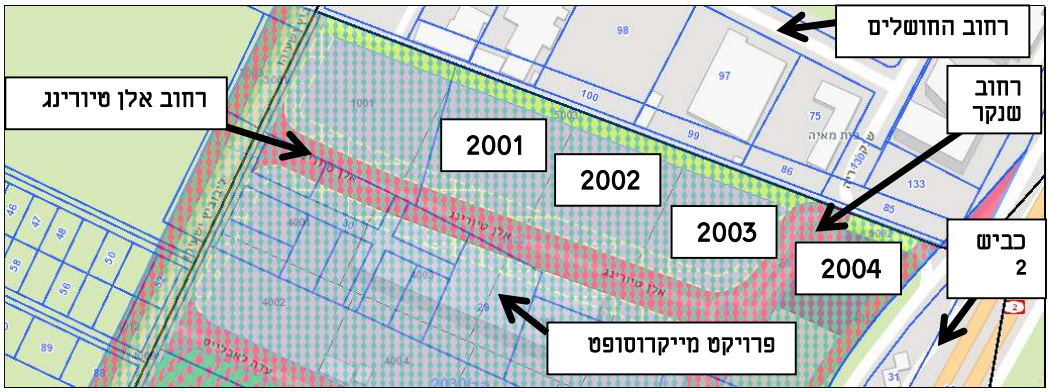
<u>מגרש 2004 (חלקה 41)</u>

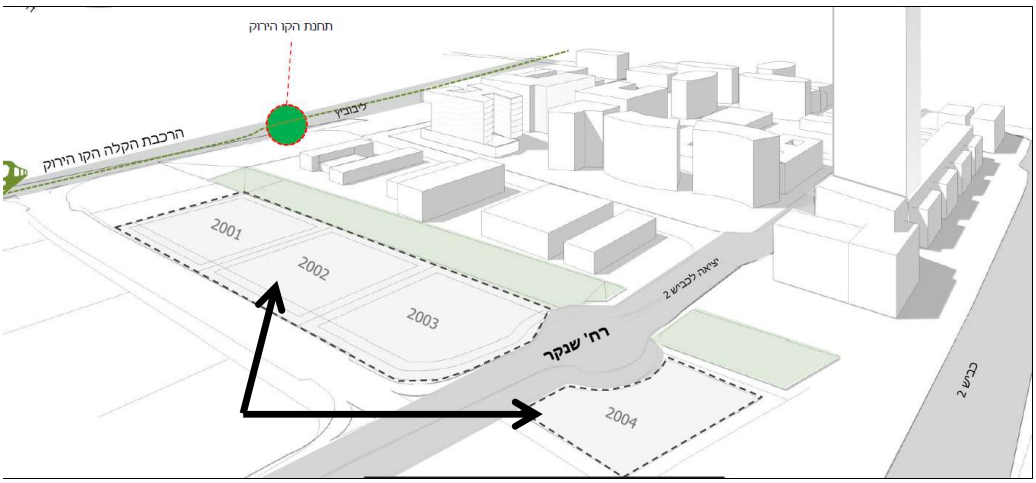
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחית המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

מביקור במקום עולה כי במגרשים 2001-2003 ובמגרש 2004 בוצעו עבודות דיפון וחפירה.

מדרום ובצמוד למגרשים פועל מבנה מיקרוסופט שמהווה פרויקט משרדים משולב מסחר ומושכר בשכירות חופשית לטווח ארוך לחברת מיקרוסופט.

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 אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, ביום 11.1.23.

5. <u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.22

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:

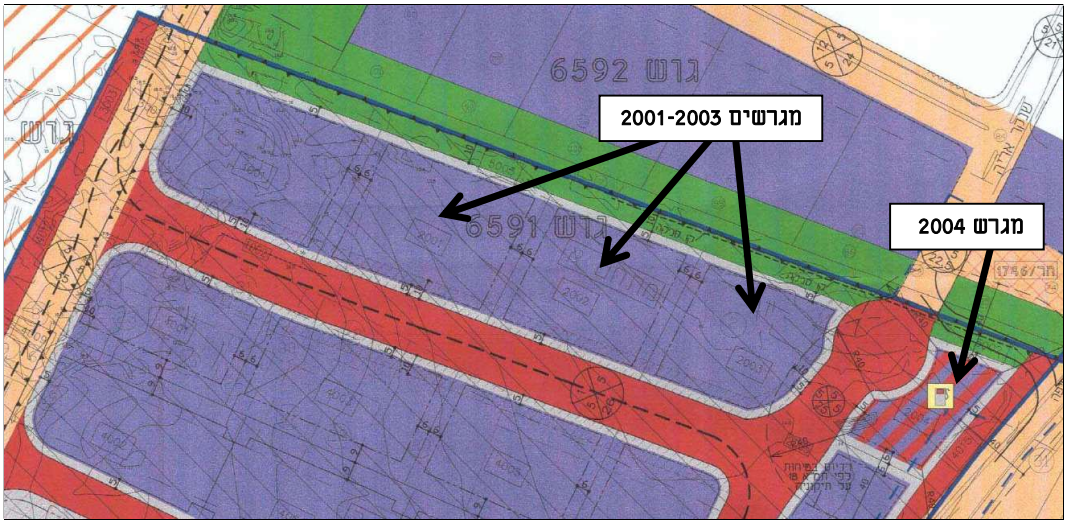
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13

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 ידע 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 ושירותי 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.

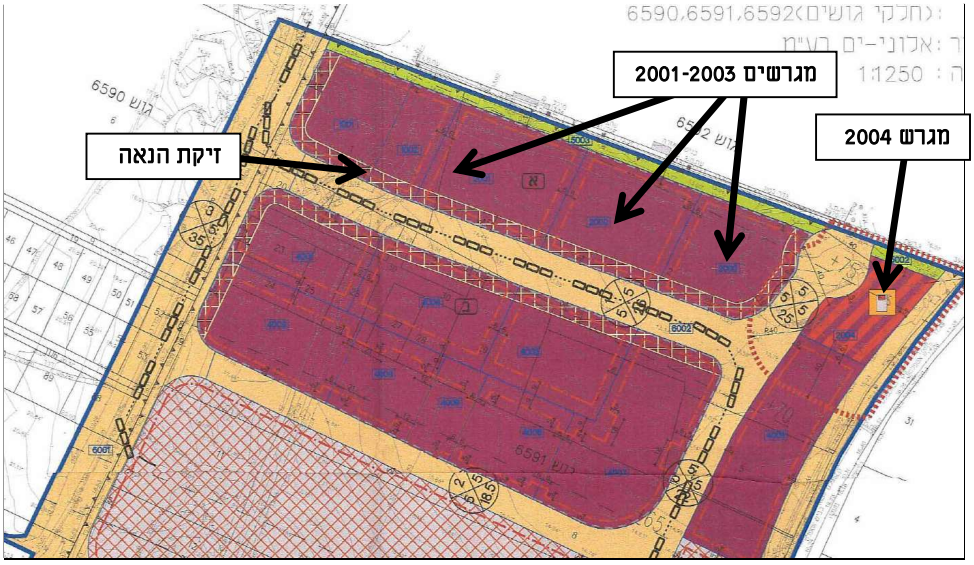
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

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%

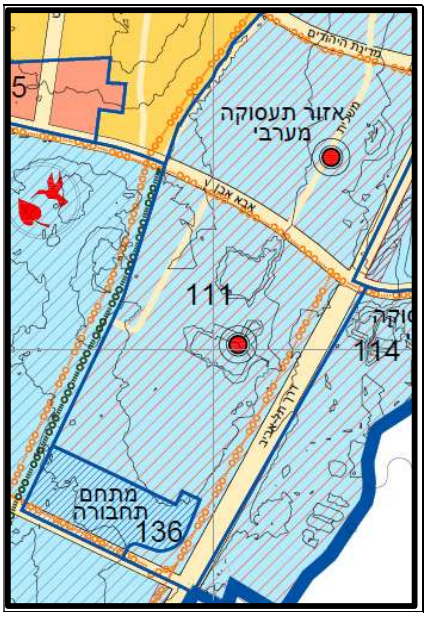
** **תעסוקה מעל 12 קומות - אזור חיפוש בניה לגובה. (ר' להלן)**

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 היעודים)	מ"ר	1,390,000	
מגורים מיוחדים	מ"ר	125,000	
	יח"ד	2,500	יחידות דיור קטנות מיוחדות.
תעסוקה	מ"ר	1,100,000	
מסחר	מ"ר	100,000	
מלונאות	מ"ר	45,000	
כלל השימושים המשניים			
בידור ופנאי	מ"ר	20,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	בכל תכנית מפורטת על פי תכנית זו, יוקצו 7.5 אחוז מסה"כ שטחי הבניה עבור שימושים ציבורים.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	בכל תוכנית מפורטת על פי תוכנית זו, יש להקצות גג ירוק נגיש לשימוש הציבור כהשלמה לשטחים פתוחים.

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

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

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

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

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 תכנית כוללנית לאזה"ת המערבי 504-0856054 (הר-2440)

תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי.

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 10295 מיום 22.3.22

התכנית בשטח של כ- 890 דונם, הינה תכנית מתארית כוללנית בעיקרה.
התכנית מציעה התחדשות של אזה"ת המערבי הרצליה והפיכתו לרובע מעורב שימושים: תעסוקה, מלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

להלן הוראות התכנית מתוך מסמכי התכנית המופקדת:

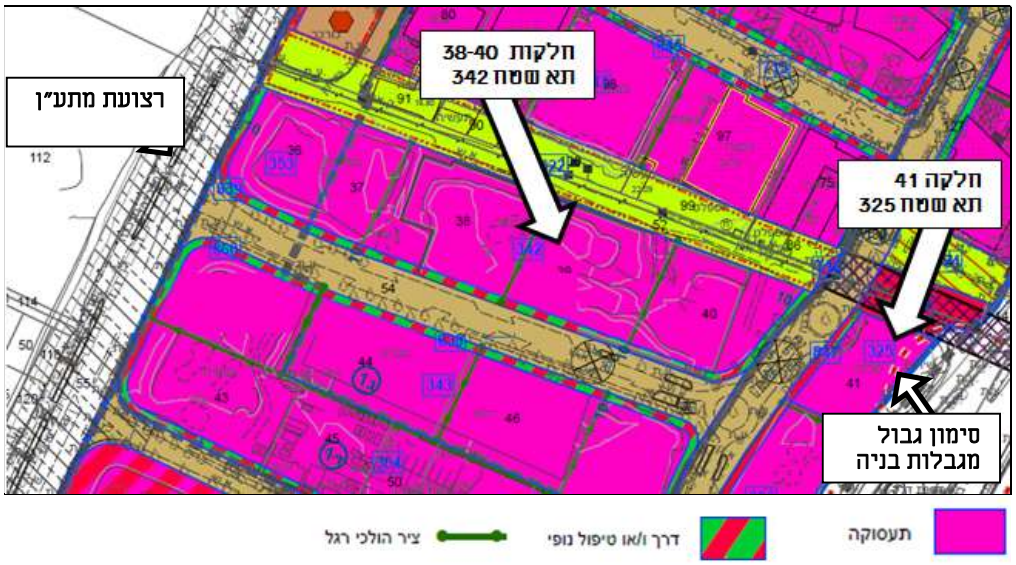
מטרת התכנית הינה העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

בין יתר עיקרי הוראות התכנית:
** עדכון מערך ייעודי קרקע בתכנית
** קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, מסחר ו- 3000 יח"ד כאשר 700 מתוכן אושרו בתכניות קודמות[8].
** ביסוס מערך התחבורה על שימוש התחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.

המגרשים שבנדון מסומנים בייעוד "**תעסוקה**"

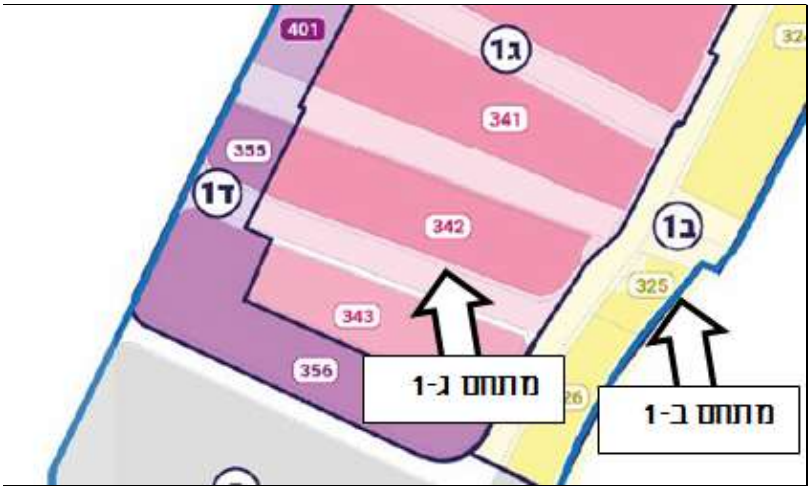
חלקות 38-40	(מגרשים 2001-2003 שבנדון)	-	מסומנות כתא שטח 342
חלקה 41	(מגרש 2004 שבנדון)	-	מסומנת כתא שטח 325

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"



[8] ראה עדכון החלטת ועדת מחוזית ל- 5,200 יח"ד

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 – תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, רפואה (בית חולים פרטי, מרפאות), חינוך מקצועי (מכללות ושלוחות מוסדות חינוך), ספורט פנאי ובידור – הכל כל עוד אינה מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
** משרדים
** מלונאות

שימושים משניים –

** תעשייה קלה ומלאכה – תעשייה לשימושים ונותני שירותים המתאפיינת בין השאר בשימושים מושכי קהל כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון והשכרת רכב.
** מגורים – יח"ד קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ליח"ד, ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדו'
** דיון מוגן
** שטחים מבונים לצרכי ציבור
** מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות
** אחסנה למרכזים לוגיסטיים.
** מתקנים לניהול נגר.

בתת הקרקע –

** תעשייה קלה ומלאכה, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חד' ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר וכדו'.
** בתכניות להתחדשות באמצעות תוספת בניה, בשתי קומות המרתף העליונות: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

לא יותרו תחנות דלק בתחום התכנית.

זכויות בניה [9]–

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				

בין יתר ההערות לטבלת הזכויות -

** 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.
** 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 – מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת רשאי להגדיל הצפיפות המפורטת (ללא שינוי סך יח"ד הכולל בתכנית זו במתחם בו מקודמת תכנית מפורטת).
גמישות זו תחול בחלקות הנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר המתע"ן[10] או בכפוף לתועלות ציבוריות מסוג שימור בלבד.
הגדלת הצפיפות תתאפשר כל עוד צפיפות יח"ד בתכנית המפורטת לא תעלה על 10 יח"ד לדונם במתחמים ב' ו-ג'[11].

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.

[9] ראה עדכון החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22
[10] רצועת המתע"ן ע"פ תת"ל 71/ג' עוברת על ציר ליבוביץ מערבית לחלקות שבנדון.
[11] ראה עדכון החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22 – 20 עד 25 יח"ד לדונם.

** <u>מגורים</u> –

תכנית מפורטת מכוח התכנית תתנה את הקמת המגורים עם יתר השימושים בהינף אחד.

תמהיל ממוצע של עד 50 מ״ר שטח כולל ליח״ד[12].

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.

במפלס הקרקע, שטחים אלה ייבנו כחלק מהחזית הפעילה לרחוב.

<u>ציר הולכי רגל</u> – מסומן כאמור לעיל בתחומי מתחם 342 בו כלולות חלקות 38-40

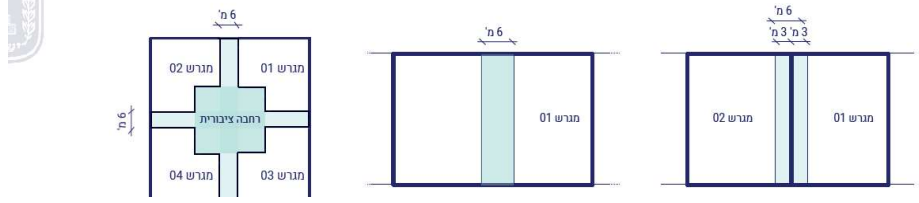
ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקבע במסגרת תכנית מפורטת בייעוד קרקע ציבורי או באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.

סימון ״ציר הולכי רגל״ בתשריט אינו מהווה איתור מדויק ויש 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.



[12] 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. (ר׳ לעיל)

בתחום דרך ו/או טיפול נופי - יותרו שימושים עיקריים כגון גינון ונטיעות, מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים, חניות אופניים ציבוריות בלבד. בשטחים אלה לא תותר הרחבת המיסעות לכלי רכב ממונעים.
שימושים משניים: מתקנים וקווי תשתיות תת"ק ומתקני נגר מעל ומתחת הקרקע.

פרוגרמה לשטחי ציבור - תכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים מתוך סל השימושים המוגדר בתכנית זו.

תחנות תדלוק - תכנית מפורטת מכוח תכנית זו במגרשים בהם קיימות/מאושרות תחנות דלק, 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) –

תאור שלב	התנייה
אישורתכניות מעבר ל- 150,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	ביוב - אישור תאגיד המים לשדרוג מאסף ביוב ראשי נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל ראשון לכיוון מזרח מעל כביש 2 מי נגר - אישור רשות הניקוז לתכנית למניעת הצפות וטיפול במי נגר תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 60% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 400,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שני לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 50% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 800,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שלישי לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות
תאור שלב	**התנייה**
אישור תכניות במתחם ג'-1 ומתחם ד'-1	ביוב - אישור תאגיד המים והביוב לפתרון ביוב המותאם לעוצמות הבניה המוצעות בתכנית.
אישור תכניות מעבר ל- 50% מתוספת במתחם ג'-1	פיתוח ציבורי - פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 607 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה. ניקוז - עיבוי קטרי הקווים ויצירת מתקן איגום מתחת לחנית הרק"ל.
תאור שלב	**התנייה**
לאישור תכניות מעבר ל-60% מתוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו בכל רחוב	פיתוח ציבורי - הטמנת התשתיות לכל אורך הרחוב. ניהול נגר
אישור תכניות למעל 1,500 יח"ד**	התייחסות מוסד התכנון לדרישה להקמת בית ספר בהתאם לצורך הפרוגרמתי הקיים ברובע, ולקביעת שלביות בנושא בכל ויידרש

** **ע"פ החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22 יתווסף לסעיף זה כי טרם אישור לכל מדרגה של 1,000 יח"ד נוספים יוצג למוסד התכנון מענה פרוגרמתי לבית ספר.**

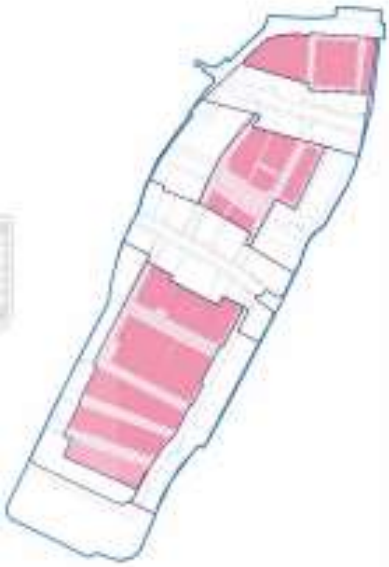
תיאור המתחמים:

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 הביטוי 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 הייעודים)	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 שאיטי קוהרנטי ואינו מזמין לשהייה ולמעבר הולכי רגל.

מצב מוצע: מרחב פנימי עתיר צל המאפשר הליכתיות ושהייה לטובת הציבור. מדרכות מרווחות 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 הייעודים)	מ"ר	1,099,896	רחייק 6
מגורים	יחיד	1,080	צפיפות 6 יחיד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

<u>סטטוס עדכני</u> -

לתכנית המופקדת הוגשו התנגדויות אשר נשמעו בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב ביום 28.7.22.

ע"פ פרוטוקול דיון מס' 1381 שנערך ביום 12.9.22 בוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב – לאחר ששמעה הועדה את המתנגדים ואת תגובת הועדה המקומית, שוקלת הועדה לערוך שינויים בתכנית בהתאם למפורט להלן:

** בהיבטי התכנון:

זכויות הבניה – הרח"ק בטבלה יעודכן למפורט להלן:
מתחם א' – 12/ **מתחם ב'- 11** / **מתחם ג – 7** / מתחם ד1' - 10 / מתחם ד2' - 12

פריסת שטחי ציבור – בתכנית מפורטת הגובלת ברחוב משני תכלול שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של עד 3% מזכויות הבניה כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר.

** בהתאם לעקרונות תמא/70 שהוחלט על הפקדתה לנושא תמהיל שימושי תעסוקה ומגורים באזור עירוני מוטה מטרו יתווספו יח"ד להיקף המינימלי הנדרש בתמא/70 לצורך שמירה על אזור התעסוקה הראשי ע"פ תממ/5. לתכנית יתווספו 2,200 יח"ד לסך כולל של 5,200 יח"ד באזור התעסוקה

** בכל המתחמים תותר צפיפות מקסימלית למגורים עד 20 יח"ד/לדונם.
סעיף 6.1.6 בהוראות התכנית יתעדכן בהתאם ל- 25 יח"ד[13].

<u>הערה-</u>
במסגרת הליך ההתנגדויות החברה ועוד מספר מתנגדים דרשו להבהיר כי הצפיפות תיגזר משטחי ברוטו. הוועדה המחוזית עדיין לא העבירה את תשובתה להתנגדויות לרבות תשובתה לגבי עניין זה. פרשנות החברה היא כי זכויות הבניה וצפיפות המגורים צריכות להיגזר מהשטח ברוטו. לשם הזהירות הובא בחשבון בתחשיב צפיפות מתקבלת משטח ממוצע בין שטח המגרש נטו לשטח המגרש לרבות הפקעות.

** בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר שימוש דיור בהישג יד. יח"ד לא יהיו חלק ממניין יח"ד הקבוע בתכנית לשטחי תעסוקה.

השינויים כאמור יפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק לתקופה של 30 ימים (בשל תקופת החגים) במתכונת של פרסום להפקדה לא כולל פרסום ברשומות, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות את הועדה המחוזית רק ביחס לפרסום זה.

**** פרסום ע"פ סעיף 106 (ב) בוצע במהלך חודש אוקטובר 2022.**

פרסום להפקדה בעיתונים לפי סעיף 106 ב 21/10/2022	תאריך פרסום בעיתון: 09/10/2022. עיתון: ישראל היום. תאריך פרסום בעיתון: 07/10/2022. עיתון: הארץ. תאריך פרסום בעיתון: 21/10/2022. עיתון: עיתון מקומי א.
התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106 ב 03/10/2022	

[13] רלוונטי לנכס שבנדון – סעיף 6.1.6 קרבה לרצועת המתע"ן.

6.4 <u>עקרונות ונתוני תכנון נוספים</u>-

6.4.1 <u>תכנית אסטרטגית לאזור התעשייה המערבי</u>

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[14], 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.

[14] נכון למועד ההחלטה. ר׳ לעיל פירוט התפתחות תכנית המתאר הר – 2530.

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

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

דוגמא ראשונה-

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

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

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

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

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

מלונאות על פי הנחיות משרד התיירות.

חניון ציבורי תת קרקעי.

שטח המגרש : 3,487 מ"ר

<u>להלן זכויות הבניה</u>:

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[15]
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%** [16]

[15] מהווה כ- 7% מהשטח העיקרי

[16] 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[17]
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[18]**
צפיפות בנייה	**:**	**כ- 582%**

מס' קומות – 21

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

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

6.5 תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460א')

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 10068 מיום 17.7.22

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

מגרשים 2001-2003 בייעוד "תעסוקה". מגרש מס' 2004 בייעוד "תעסוקה ותחבורה".

זכויות בניה לאחר ניוד:

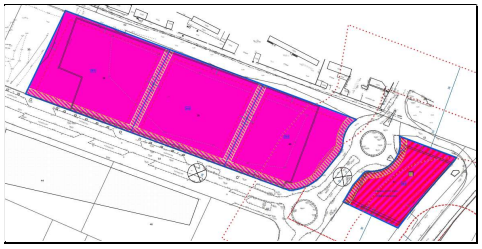
	שטח עיקרי					שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תחנת תדלוק	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ		
2001	6,059	23,900		1,366	25,266	18,220	8,432	26,652	51,918	33,698
2002	5,365	23,594		1,316	24,910	17,547	8,300	25,847	50,757	33,210
2003	4,967	0		1,351	1,351	18,017	470	18,487	19,838	1,821
2004	2,838		88	590	678	16,818	200	17,018	17,696	878
סה"כ	19,229	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 2001-2002 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 עד קומה 5. קומות עליונות 70%
70% במגרש 2004.

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



בצמוד למגרשים מסומנות זיקות הנאה להולכי רגל

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

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[19].

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

[19] 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.

7.2 היתר מס' 20201308 מיום 20.12.22 -

בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 656 מיום 24.1.22, הוחלט לאשר בתנאים את בקשה מס' 20201308 לתכנית שינויים

מותר: תכנית תוספת ושינויים להיתר מס' 20160397 הכוללת:

** 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.

מעיון בתשריט ופרק חישוב שטחים בתשריט ההיתר עולה כדלקמן:

** שטח עיקרי ושטח שירות על קרקעי – ללא שינוי[20].
** שטח שירות תת קרקעי כדלקמן:

מגרש 2001					
קומה	מדרגות	חניה	מתקנים ומע'		סה"כ
מרתף -4	185.56	3,941.42	114.06		4,241.04
מרתף -3	183.94	3,941.30	115.78		4,241.02
מרתף -2	189.60	3,939.89	100.20		4,229.69
מרתף -1	384.72	1,069.75	2,425.94		3,880.41
סה"כ תת קרקעי	**943.82**	**12,892.36**	**2,755.98**		**16,592.16**

מגרש 2002					
קומה	מדרגות	חניה	מתקנים ומע'	ממ"ק	סה"כ
מרתף -4	197.10	4,683.14	399.01		5,279.25
מרתף -3	140.58	4,670.02	281.86		5,092.46
מרתף -2	140.58	4,670.02	281.86		5,092.46
מרתף -1	359.11	857.56	3,872.80	45.08	5,134.55
סה"כ תת קרקעי	**837.37**	**14,880.74**	**4,835.53**	**45.08**	**20,598.72**

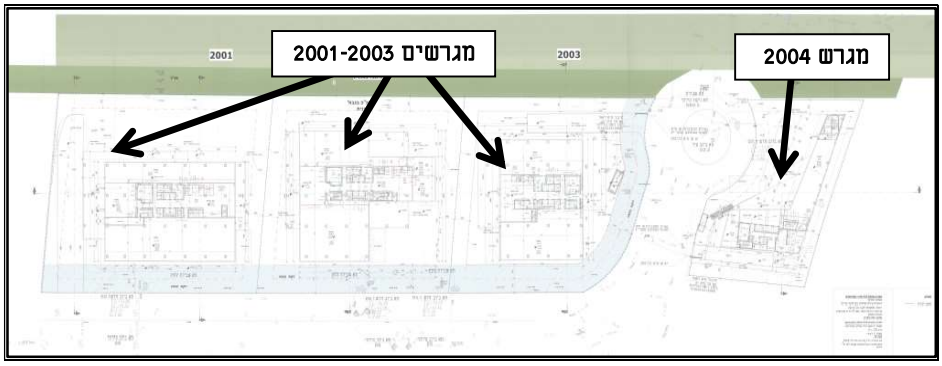
מגרש 2003					
קומה	מדרגות	חניה	מתקנים ומע'		סה"כ
מרתף -4	155.27	3,030.16	184.55		3,369.98
מרתף -3	139.19	2,929.69	189.15		3,258.03
מרתף -2	139.19	2,929.65	189.14		3,257.98
מרתף -1	464.14	84.08	2,440.99		2,989.21
סה"כ תת קרקעי	**897.79**	**8,973.58**	**3,003.83**		**12,875.20**

[20] קיימת אי התאמה בין שטח עיקרי על קרקעי "קיים" בתכנית ההיתר, לבין היתרים קודמים. הובא בחשבון שטח עיקרי שאושר בהיתרים קודמים – ללא שינוי (ר' לעיל ולהלן)

סיכום שטחי בניה במ"ר:

מגרש	2001	2002	2003	2004	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,329	1,127	953	322	3,731
שטח עיקרי לתעסוקה	11,713	11,792	11,768	8,683	43,956
סה"כ שטח עיקרי	13,042	12,919	12,721	9,005	47,686
שטח שירות על קרקעי	3,652	3,705	3,953	4,184	15,494
סה"כ ברוטו על קרקעי	**16,693**	**16,624**	**16,674**	**13,189**	**63,180**
שטח שירות במרתפים	16,592	20,599	12,875	8,909	58,975
סה"כ שטחי בניה במגרש	**33,286**	**37,222**	**29,550**	**22,098**	**122,155**

תשריט המגרשים מתכנית ההיתר



חניה -

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

להלן טבלת היצע החניה מהיתר מס' 20201308 (מגרשים 2001 - 2003)

מיפלס	משרד	מסחר	נכים	חניה ציבורית	סה"כ	תפעולי	אופניים	אופועים
ק.קרקע	-	-	-	-	-	-	-	-
מפלס -1	-	-	-	-	-	-	200	-
מפלס -2	181	88	6	52	327	1 מנדר 9 משאיות 7 משאיות	-	86
מפלס -3	347	-	7	-	354	-	-	85
מפלס -4	350	-	7	-	357	-	-	21
סה"כ	878	88	20	52	1,038	7	200	192

ע"פ היתר קודם – במגרש 2004 הוסדרו 230 מקומות חניה.

סה"כ – 1,275 חניות (כולל רכב תפעולי) + חניות לאופניים ואופנועים[21].

[21] בתחשיב השומה היקף החניות שהובאו בחשבון נגזר מן התקן האפקטיבי בשים לב לשטח העיקרי.

<u>שטח לשרתים ושטחי שירות נוספים -</u>

אפיון שטחי הבניה בקומות המרתף בוצע באמצעות חישוב השטחים ותשריט ההיתר:

<u>קומת מרתף (1-) שטח לחוות שרתים</u>

חלק משטחי השירות מוגדרים כחוות שרתים וחלק מן השטחים מהווים שטחי אחסנה / חדרי לקוחות/ מטבחונים /שירותים וחלק מוגדרים כמעברים/חדרי חשמל ותמיכה ועוד.

סה"כ שטח במגרשים 2001- 2003 ע"פ תשריט ההיתר לחוות שרתים : **3,458 מ"ר**

שטחים נלווים לחוות השרתים – לרבות חדרי לקוחות/ שירותים/ מטבחון/ חדרי חשמל/ UPS/ וכדו' - **כ- 1,293 מ"ר**[22].

<u>שטחי אחסנה במרתפים:</u>

שטחי אחסנה (ע"פ תשריט ההיתר)					
מגרש/קומה	**-1**	**-2**	**-3**	**-4**	**סה"כ אחסנה**
2001	22.03	14.45	103.72	67.78	207.98
2002		44.99	44.99	34.25	124.23
2003	72.13	39.86	108.31	56.47	276.77
סה"כ	**94.16**	**99.30**	**257.02**	**158.50**	**608.98**

[22] שטחי אחסנה נספרו בנפרד (ר' להלן)

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 10.1.23:

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 38-40 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 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 בספטמבר 2022 נחתמו הסכמי פיתוח חדשים בין רמ"י לחברה כבעלת זכויות הפיתוח[23] 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 ומיום 11.9.2022.**

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 לתוכניות מאושרות ותוכניות 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.

[23] 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	:	6,059 מ"ר	5,365 מ"ר	4,967 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	:	25.1.2017				
תקופת הפיתוח	:	84 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 25.1.2024				
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		-	25.1.2024			

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[24]</u>:

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.

[24] ע"פ הנמסר ע"י החברה, הערות שנרשמו בהסכם הפיתוח המקורי, לרבות בדבר תביעות, ואשר אינן מופיעות בתוספות 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.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא להסכם זה המועד האחרון להשלמת הבניה הוא 25.1.2024. ידוע לחוכר כי בתום תקופת הפיתוח ככל שלא יעמוד במועדי הבניה, הרשות תהיה רשאית לבטל את הסכם.

מובהר בזאת כי ככל ולא תושלם הבניה עד המועד הקבוע בחוזה, בקשה לאורכה כפופה להחלטת המועצה כפי שתהיה בתוקף באותה עת.

היזם מקדם תכנית לניוד זכויות הר/2460. ככל שהתכנית תאושר – היזם יחויב בתשלום בגין כלל הזכויות לרבות הזכויות עקב הניוד בשיעור 91%.[25]

בהתאם לסעיף 5.7.10 בקובץ תקנות מועצת מקרקעי ישראל. היקף הזכויות שנויד לא יגרע מהסכם הפיתוח של המגרשים ממנו נוידו[26].

בגין הארכתו הסכם הפיתוח החוכר ישלם תשלומים לרמ"י כדלהלן:

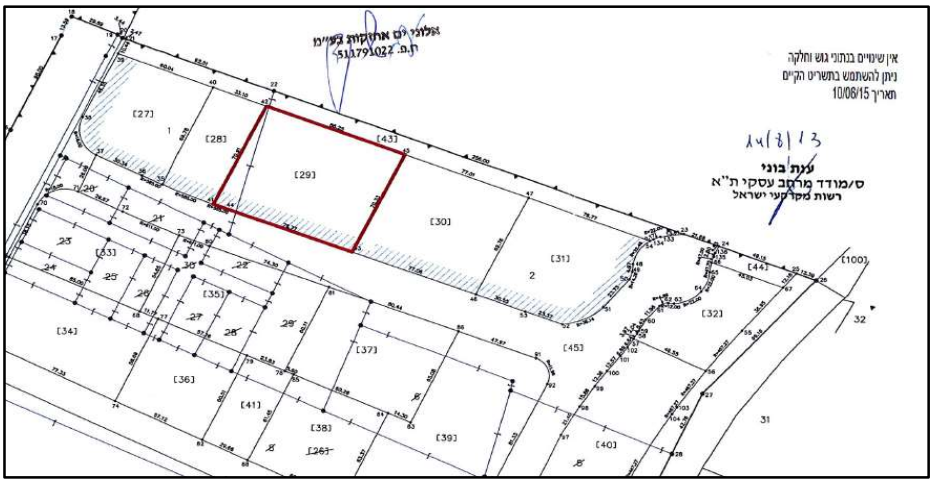
הארכה ראשונה (יוני 2020)		**הארכה שניה (ספטמבר 2022)**	
מספר מגרש	תשלום במיליוני ₪ ללא מע"מ	מספר מגרש	תשלום במיליוני ₪ ללא מע"מ
2001	כ- 1.32	2001	כ- 4.31
2002	כ- 1.26	2002	כ- 4.10
2003	כ- 1.28	2003	כ- 4.15
2004	כ- 1.10	2004	כ- 3.58
	=====		=====
סה"כ	**כ- 4.96 מיליון ₪**	**סה"כ**	**כ- 16.14 מיליון ₪**

[25] במגרשים אליהם נוידו הזכויות ישולם בגין הזכויות שנוספו 91% כאשר בעת חישוב זכויות עתידיות במגרשים המניידים, יוכר ע"י רמ"י נפח הבניה בהסכמי הפיתוח המקוריים טרם הניוד. בנוסף לפי כללי רמ"י, בגין ניוד הזכויות ותשלום 91% משוויים יביא לכך שהיטל השבחה בגין תכנית הניוד יחול על רמ"י לפי הכללים הקבועים בחוק.

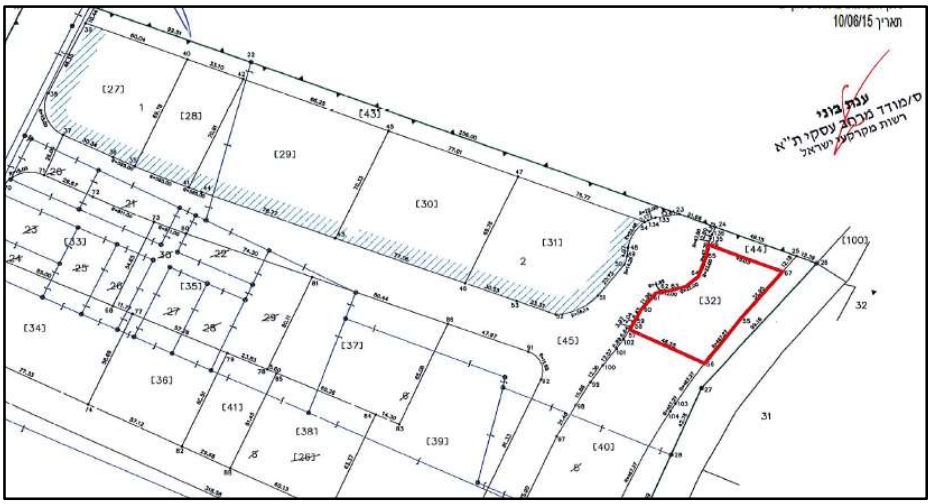
[26] ראה פירוט סעיף להלן.

תשריטי חכירה לדוגמא

מגרש 2001



מגרש 2004



8.4 תקנות רמ"י - סעיף 5.7.10

ע"פ סעיף 5.7.10 לתקנות רמ"י - יזם אשר חויב בהיטל השבחה ע"י הועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%.

על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע ע"פ שומה סופית בהתאם לדין. ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום דמי ההיתר.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה רצף של מגרשי תעסוקה משולבי מסחר הממוקמים באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת[27] של החברה במגרשים שבנדון וזאת 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 עבודות הדיפון והחפירה, ועבודות הביסוס נמצאות בעיצומן. ראה השקעות שמדווחות על ידי החברה.

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, החברה יזמה תכנית בסמכות מקומית לניוד והעברת זכויות הבנייה משני המגרשים המזרחיים, למגרשים המערביים. התכנית מתקדמת לקראת אישור. ראה לעיל.

למרות שניתן להמשיך את בניית המרתפים מיידית, בחרה החברה לסדר מחדש את נפח הבנייה המאושר וזאת בכדי שבעתיד ניתן יהיה לממש באופן מיטבי את פוטנציאל הבנייה הנוסף ברגע שיאושר, שכן מדיניות העירייה היא הגדלה משמעותית של זכויות 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, הופקדה תכנית מתאר כוללנית אזורית, שלאורה ולאור הערות הועדה המחוזית (לאחר שמיעת ההתנגדויות) עודכנה פרוגרמת הבניה שבתחשיב. בין היתר נמסר מהחברה כי סביר שלא תאושר הקמת תחנת תדלוק לאור מדיניות הועדה המחוזית.

[27] הזכויות מעוגנות בהסכם פיתוח. טרם נחתם חוזה חכירה

9.6 בשנים האחרונות אושרו למתן תוקף מס׳ תכניות בניין עיר מתחמים סמוכים[28] 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[29].

<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.

היות וזכויות הבניה לניוד חייבות בתשלום לרמ״י עם ניודם למגרשים הקולטים, הובא בחשבון, ע״פ תקנות רמ״י , כי יזם אשר חויב בהיטל השבחה ע״י הועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו.

בנוסף, כפי שפורט לעיל, בעת חישוב דמי ההיתר לזכויות מתב״ע עתידית, באותם מגרשים מהם נוידו הזכויות ייזקף לזכות החוכר השטחים המקוריים מן המגרשים הנ״ל ע״פ הסכמי הפיתוח המקוריים, כאשר רק היתרה תחויב בתשלום היטל השבחה ודמי היתר.

[28] ראה פירוט בפרק נתוני תכנון

[29] 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.

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[30].

לאחרונה ניתן היתר בניה לתוספת מרתף רביעי במגרשים 2001-2003, אשר עתיד להכשיר בין היתר את קומת המרתף העליונה לאחסנה כ"חוות שרתים".

בתחשיב השווי הובא בחשבון תרומת המרתף העליון על הגבול הזהיר.

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).

[30] שלב ב' נלקח לפי השוואה ישירה.

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"מירוץ" 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>
לאחרונה חודשו כלל הסכמי הפיתוח ע"י החברה, תוך שהיא משלמת את העלויות שנדרשו ע"י רמ"י.

9.15 לאחרונה קיימת עליית אינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגוררת בין היתר גם עליה בריבית.

במקרה ספציפי זה מדובר בקרקע ששוויה נובע ממימוש עתידי, כאשר בתחשיב השומה גולמו מקדמי הפחתה לסיכון ודחייה, לרבות א ודאות בנושא הריבית.

עוד נציין כי חלק מנתוני ההשוואה נלקחו מן התקופה האחרונה כך שמגלמים את הבנת השוק לנתוני המקרו הקיימים במועד הקובע.

9.16 <u>סיכויים וסיכונים-</u>

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

במקביל, התכניות המופקדות אשר קודמו על רקע מדיניות הוועדה יוסיפו זכויות 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 :

ע"פ פרסומים שקיימים חברת גב-ים רכשה ביום 21.9.22 שטח של כ- 5 דונם ברחוב החושלים 3, (מהווה את חלקה 97 בגוש 6592) תמורת 160 מ' ₪.

החלקה בשטח של כ- 5.327 דונם (כ- 5.2 דונם לאחר הפקעה), כלולה בשטח תב"ע הר/1900 בייעוד תעשייה (180% בניה עיקרי + כ- 60% למטרות שירות[31])

החלקה כלולה במתחם ג-1 במסגרת תכנית כוללנית מופקדת מס' 2440 שפורטה לעיל, וצמודה לנכס שבנדון מצפון (תא שטח 341)

במתחם ג- 1 יותר **רח"ק 7** – (לאחר עדכון החלטת הועדה המחוזית)
מתקבל כ- 36 א' מ"ר ברוטו על קרקעי (ע"פ דיווח כ- 35 א' מ"ר)

ע"פ הדיווח היטל השבחה ותשלומים לרמ"י עבור זכויות הבניה חלים על הרוכש.

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[32]	כ-24,700 מ"ר
	========
סה"כ פוטנציאל בנייה	כ- 70,671 מ"ר

[31] 35% משטח עיקרי

[32] 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.

<u>חלק יחסי נרכש- 54%</u>

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[33] x 0.75[34]=	כ-5,001 אק'
	=======
שטח אק' שנרכש	כ-32,063 אק'

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

** 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.**

[33] הפחתת היטל השבחה
[34] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

10.2 מכירות שטחי תעסוקה באזור התעשייה

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:

להלן נתוני עסקאות בסביבת הנכס שהתפרסמו לאחרונה:

תאריך מכירה	כתובת	גוש	חלקה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר
21/08/2022	משכית 25	6420	55	5,601	1		98,175,022	17,528
21/08/2022	המלך דוד 50	6667	684	464	0	2	8,200,000	17,672
24/07/2022	משכית 22	6420	85	133	2	2	2,450,000	18,421
18/07/2022	בן גוריון 33	6538	547	50	2	2	819,000	16,380
13/04/2022	המדע 14	6518	55	3,525	5	13	60,500,000	17,163
12/02/2022	השונית 10	6516	56	56	1	1	1,830,000	32,679

** פורסם כי בספטמבר 2021 רכשה גב ים את בניין משרדים, ברחוב המדע בהרצליה. שטח בנוי של כ- 3,600 מ"ר. התמורה כ- 60 מיליון ₪. שטח המגרש 1.1 דונם.

מתקבל כ- 16.5 א' ₪ למ"ר. שיעור התשואה הינו כ- 6.5%.

בתחילת 2022 הבניין הושכר במלואו לחברת "מיקסר", תמורת דמ"ש של 90 ₪ למ"ר, לתקופה של 10 שנים + אופציה בתוספת של 7% עליה בדמ"ש לשתי תקופות של 5 שנים.

** 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**.

- **<u>השכרות של שטחי תעסוקה</u>**

* פורסם כי במאי 2022 חברת Verint שכרה שטח של כ- 2,000 מ"ר בפרויקט גב-ים דרום ברח' שנקר, אשר שימש בעבר את משרדי מיקרוסופט.

הסכם השכירות הוא לתקופה של 5 שנים בדמ"ש של 85 ₪ למ"ר מעטפת. (ללא גילום חניות). תקופת אופציה – 5 שנים נוספות.

דמי השכירות כולל חניות כ- 12 מיליון ₪.

* 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)

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 4 לשנת 2021, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים בהרצליה, הינם כ-88 ₪ למ"ר לחודש.
שיעור תפוסה – 97%.

* סקר בנייני משרדים של נת"מ לחציון השני של 2021 מלמד כי מחיר למ"ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-98 ₪ למ"ר לבנייני A class, וכ-76 ₪ למ"ר לבנייני B class.

דמי ניהול נעים סביב כ- 20 ₪ למ"ר בממוצע.

10.3 שטחי מסחר

** 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.

מקומות חניה מושכרים כדלקמן (ע"פ שוכרים שונים):

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

ע"פ סקר של חברת נת"מ לחציון השני של שנת 2021, עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמ"ש חודשי של כ- 610 ₪ במבני A class וכ- 590 ₪ במבני class-B

** 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>תי"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.

** 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 אקוי' לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש"ח למ"ר אקוי'.

** 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.

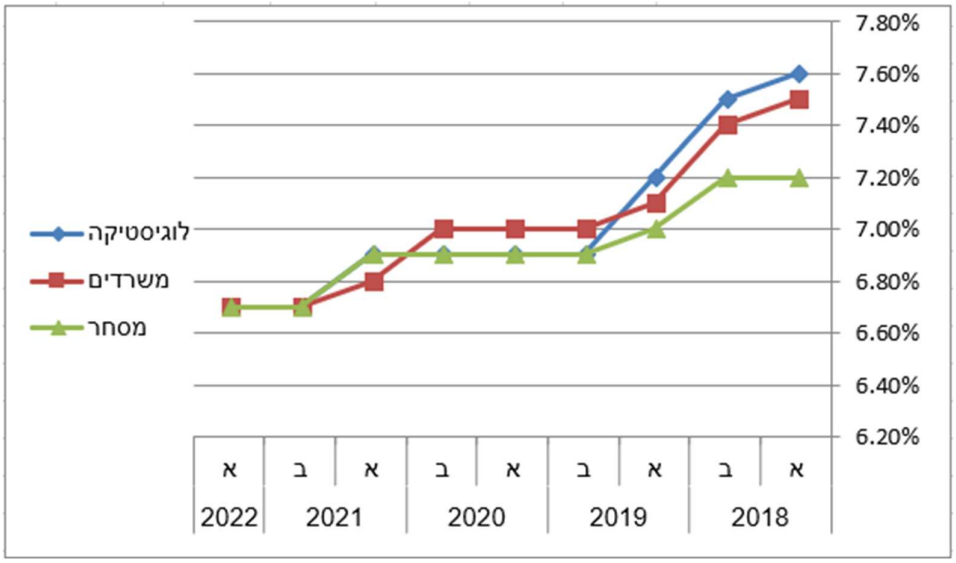
<u>נתניה</u> –

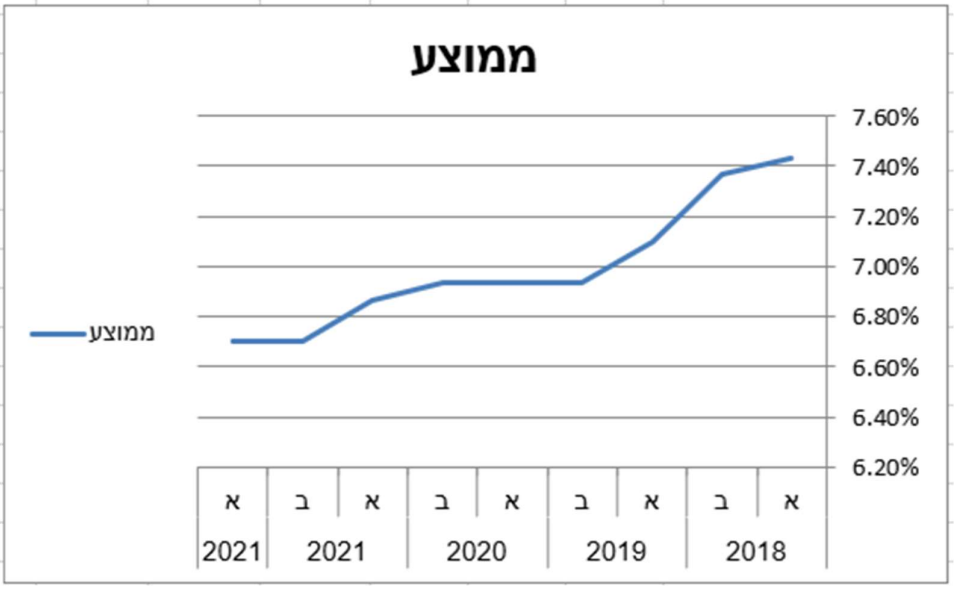
** במרכז מסחרי פיאנו בר בשכונת עיר ימים, נתניה, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- 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:[35]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020		2021		2022
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א
לוגיסטיקה	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%
משרדים	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%





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

<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).

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>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, לא נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של דצמבר, הנתונים למחצית השנייה של שנת 2022 אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף.

<u>נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:</u>

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.

המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.

דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
<u>מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.</u>

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו וצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מ' ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק. ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל .
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה. הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מיליון שקל בשנה.
<u>מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.</u>

- קרן ריאליטי הודיעה כי רכשה במהלך חודש 6/22 90% מזכויות בבניין משרדים בן 4 קומות בנאות אפקה, תל אביב תמורת 90 מ' ₪.

מדובר בבניין משרדים הכולל כ-2,600 מ"ר עם זכויות בנייה נוספות מעל 2.5 קומות מרתף ובהן 70 מקומת חניה.

הנכס מושכר במלואו ומניב כ-4 מ' ₪ בשנה. <u>בנטרול הזכויות הנוספות מתקבל שיעור תשואה של כ-4.5%.</u>

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. <u>מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.</u>

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪. <u>מתקבל שיער תשואה של כ- 5.8%.</u>

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן דיווחה כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל.
הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון שקלים, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ״ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪. התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,

לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100% ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- בחודש מאי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה מאפי נכסים חלק מהסיטי סנטר בחיפה תמורת סך של כ-76 מיליון ₪.

הנכס בנוי על מגרש בשטח של 5.36 דונם וכולל מבנה בשטח בנוי של כ-36 אלף מ״ר. סלע רוכשת שטח של 10.5 אלף מ״ר הכולל מרכז מסחרי בהיקף של 4,510 מ״ר, משרדים בהיקף של 2,397 מ״ר, מלון הכולל 88 חדרי אירוח, וכן חניון מסחרי המכיל 315 חניות. יתר השטח נשאר בידי אפי נכסים שתישאר שותפה של סלע בנכס.

לפי הדיווח של סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 95% למספר שוכרים, המלון מושכר, לחברת הניהול גולדן קראון לניהול המלון, בהסכם ארוך טווח (יתרת ההסכם הינה ל- 5 שנים), ושאר הנכס מושכר לשוכרים שונים, לתקופות שכירות של כשנה עד חמש שנים עם אופציות להארכה של שנתיים עד שלוש שנים, עם הכנסה שנתית צפויה מדמי שכירות של כ- 5.53 מיליון שקל.
שיעור התשואה ברכישה עומד על כ- 7.27%.

- בחודש אפריל 2022 פורסם כי לאומי מכר לסלע קפיטל את בניין ההנהלה ברחוב יהודה הלוי בת״א תמורת סך של כ-623 מיליון ₪.

להערכת סלע קפיטל, לאחר עזיבת לאומי המגדל ייצר לה הכנסות שנתיות משכירות ודמי ניהול (NOI) של 32 מיליון שקל המשקפים תשואה של 5.1%.

- בחודש אפריל 2022 פורסם כי סלע נדלן רוכשת עוד 4.5 קומות במגדל פלטינום בתל אביב עבור 115 מיליון שקל.

בשטח כולל של 3,350 מ״ר, וכן מחסנים בהיקף של 900 מ״ר, 85 חניות.

יש לציין כי לסלע נדל״ן יש כבר תשע קומות בשטח של 7,590 מ״ר במגדל פלטינום.
לפי הדו״ח השנתי האחרון של החברה, שווי תשע הקומות הקיימות הוא 191 מיליון שקל, שיעור התשואה הוא 6.70%, וה-NOI הוא 12.8 מיליון שקל.

12. תחשיב השומה:

שטחים ע"פ תב"ע בתוקף (לרבות שטחי מרתף שאושרו בהיתר) -

מס' מגרש	שטח מגרש	עיקרי תעסוקה	עיקרי מסחר	סה"כ עיקרי	ש"ש על קרקעי	סה"כ על קרקעי	שטחי אחסנה במרתף	שטח חוות שרתים מגרשים 2001-2003	חניות ושטחים נוספים	סה"כ שטח תת קרקעי	סה"כ ברוטו	חניות
2001	6,066	12,014	1,366	13,380	4,460	17,840	208			16,592	34,432	337
2002	5,371	11,604	1,316	12,920	4,307	17,227	124	4,751	44,706	20,599	37,826	325
2003	4,972	11,974	1,351	13,325	4,442	17,767	277			12,875	30,642	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	966	4,751	53,849	59,566	129,173	1,315

ניוד שטחים תכנית 2460 מופקדת					
	שטח לפני ניוד			שטח אחרי ניוד	
מס' מגרש	תעסוקה	מסחר	סה"כ	תעסוקה	מסחר
2001	12,014	1,366	13,380	23,900	1,366
2002	11,604	1,316	12,920	23,594	1,316
2003	11,974	1,351	13,325		1,351
2004	11,990	590	12,580	88	590
סה"כ	47,582	4,623	52,205	47,582	4,623

חלופה ראשונה- השוואה ישירה

חלק א'- זכויות קיימות	זכויות בניה	שווי למ"ר	סה"כ בש"ח	העמסות
משרדים (במגרשים 2001- 2002 לאחר ניוד)	64,236	6,000	385,414,200	135%
מסחר (מגרשים 2001-2004)	5,316	15,000	79,746,750	115%
סה"כ	69,552		465,160,950	
מחסנים במרתף (לטובת חניות/משרדים)	966	3,500	3,380,930	
שטח אחסנה שאושר בהיתר (חוות שרתים)	4,751	4,000	19,003,000	
סה"כ לקרקע לחלק א'			487,544,880	
סה"כ ערך נוכחי לקרקע לאחר הפחתות ועלויות שונות			319,318,640	
חלק ב'- פוטנציאל בנייה בתב"ע הר / 2440 + החלטת ועדה מחוזית				
מגרש/מתחם	שטח מגרש	רח"ק	שטח ברוטו על קרקעי	
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003	16,409			
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003 (בניכוי הפקעה צפויה)	15,175	7	106,225	
מתחם ב-1 מגרש 2004	2,839			
מתחם ב-1 מגרש 2004 (בניכוי הפקעה צפויה)	2,785	11	30,635	
סה"כ			136,860	
שטחי בבנייה ברוטו על קרקעי בתב"ע בתוקף			69,607	
סה"כ זכויות עודפות לניצול בחלק ב'			67,253	

שימושים	זכויות בניה	שווי מ"ר	ללא מע"מ ₪	
משרדים	38,747	6,000	232,484,570	
מסחר	5,956	15,000	89,333,575	
מגורים (לפי 50 מ"ר/יח"ד) - סה"כ 451 יח"ד ע"פ צפיפות החלטת ועדה	22,550	20,000	451,000,000	
קרקע למסחר, תעסוקה, מגורים	67,253		772,818,145	
ערך נוכחי לאחר הפחתת עלויות ודחייה			276,027,296	
			ללא מע"מ ₪	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			595,345,936	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			122,380,988	
שווי הזכויות בחלופה זו			**717,726,924**	

חלופה שניה- שווי קרקע בנגזרת משווי הפרויקט:				
חלק א'- הכנסות מזכויות קיימות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**	**העמסה**
שטחי משרדים בנויים	64,236	15,000	963,535,500	
שטחי מסחר כנ"ל	5,316	32,500	172,784,625	
סה"כ הכנסות ממכר שטחים בנויים	69,552		1,136,320,125	
מחסנים במרתף (לטובת חניות/משרדים-על בסיס הגרמושקה)	966	8,125	7,848,588	
שטח אחסנה שאושר בהיתר (חוות שרתים)	4,751	11,375	54,039,781	
חניות במרתף	1,315	125,000	164,373,426	
סה"כ שווי תת קרקעי חניה, חוות שרתים ואחסנה			226,261,794	
סה"כ שווי כבנוי			1,362,581,919	
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 (נלווים וחניה)	54,815	3,750	205,557,488	
שטח אחסנה (חוות שרתים)	4,751	5,000	23,753,750	
סה"כ עלויות הקמה-מעטפת	124,367		716,176,288	
עודף הכנסות על הוצאות			646,405,632	
רווח יזמי (15% להשקעה)		15%	177,728,076	
יתרה לקרקע			468,677,555	
סה"כ ערך נוכחי בש"ח ללא מע"מ - לאחר הפחתות ודחייה			**301,394,682**	
חלק ב'- פוטנציאל עתידי (ראה לעיל)				
תרומת פוטנציאל החלופה זו בע.נ.נ.			276,027,296	
שווי הזכויות חלקים א + ב' בע.נ.נ			577,421,977	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			122,380,988	
שווי הזכויות בחלופה זו			**699,802,965**	

13. בדיקת רגישות והבהרות לשינוי משומות קודמות:

בשומה שנערכה למועד קובע של ספטמבר 2022 נקבע שווי של כ- 690 מיליון ₪.

השווי כיום עלה עקב השקעות שהשקיעה החברה בהשבחת הנכס (כ-12 מ' ₪ ברבעון 4/22) ותוספת שטחי קרקע למרתף נוסף שאושר לאחרונה בהיתר לשימושי אחסנה.

בדיקת רגישות- סטייה בשווי למ"ר מבונה תעסוקה

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 5% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 750 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 670 מיליון ₪ + מע"מ

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 790 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 630 מיליון ₪ + מע"מ

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 709 מיליון ₪ (שבע מאות ותשע מיליון ₪) לא כולל מע"מ**

<u>היטל השבחה ותשלומים לרמ"י</u> –

לפרויקט ניתנו היתרי בנייה כחוק וזאת על בסיס תב"ע בתוקף.

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

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



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	1
דוח רואה החשבון המבקר	2
מכתב 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	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-75

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 2022. 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 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון מבקרים אחרים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 22 במרץ, 2023

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

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 העסקיות 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 הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

כמפורט בביאורים 2.ו.2, 3 סעיף 6, 12 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת הרכוש הקבוע המטופל לפי מודל ההערכה מחדש ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה על סך של כ-937,321 אלפי שקלים (מתוכם כ-810 מיליון ש"ח שמיוחסים להשקעה בתחנת כוח שסווגו בדוח על המצב הכספי לתאריך 31 בדצמבר 2022 תחת סעיף נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת). בשנת 2022 נרשם רווח כולל אחר בסך של כ-95,361 אלפי ש"ח מעלייה בשווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש.

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

בהתאם לשיטת הערכה מחדש, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן, נמדד לאחר מועד ההכרה הראשונית בסכום משוערך. סכום משוערך הוא שוויו ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. ההערכה מחדש אינה מבוצעת בהכרח בכל תקופת דיווח. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח כאשר הפרשים חיוביים (דהיינו, עליית ערך) הנובעים מההערכה מחדש מוכרים בדרך כלל ישירות ברווח כולל אחר. תהליך קביעת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר נערכו בסיוע של שמאי מקרקעין חיצוניים.

מדידת שווי הוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש מתבצעת על ידי החברה תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לשינויים באומדנים ובהנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

לאור האמור לעיל, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

א. בחנו את תהליכי העבודה לחישוב השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש, ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת האומדן.
ב. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת החברה ומעריכי השווי מטעמה.
ג. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי וחישובים פנימיים, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים.
ד. בחינת הערכות שווי על בסיס מדגמי על ידי מומחה מטעמנו בדגש על בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה המקובלת בשוק ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק.
ה. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי רכוש קבוע בדגש על רכוש קבוע שנמדד לפי מודל הערכה מחדש.

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 2022, והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 22 במרץ, 2023

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

22 במרץ, 2023

לכבוד

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

פארק GreenWork

יקום

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ</u>

<u>מיום 28 בנובמבר 2022</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר תפורסמנה על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 28 בנובמבר 2022:

1. דוח דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2023 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

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	31.12.2022	31.12.2021
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	5	125,995	82,561
פיקדונות לזמן קצר	22א'	35,291	65,930
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	22ב'	410,385	463,149
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	22,120	-
מסים לקבל		12,743	4,368
לקוחות	22ג'	1,344,078	1,010,250
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים	22ד'	48,710	57,156
בעלי עניין	25	276	130
מלאי	22ה'	230,705	178,352
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת	21	836,636	-
		3,066,939	1,861,896
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	6	15,137	16,833
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	7	442,801	424,445
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	8	26,879	17,780
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	749	-
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	9	14,295	22,004
רכוש קבוע	12	767,598	733,663
השקעה בתחנת כוח	12	-	703,559
נכסי זכות שימוש	13	1,392,943	1,238,822
נדל"ן להשקעה	14	810,702	656,837
נכסים בלתי מוחשיים	15	191,245	191,436
מסים נדחים	20ב'	49,044	22,548
		3,711,393	4,027,927
סך הנכסים		6,778,332	5,889,823

22 במרץ, 2023			
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	31.12.2022	31.12.2021
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של			
הלוואות לזמן ארוך	17	1,377,601	889,355
חלויות שוטפות של איגרות חוב	16	280,880	225,490
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	13	142,502	116,763
פיקדונות מלקוחות	2י'	27,540	26,711
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	-	22,500
ספקים ונותני שירותים	22ו'	854,464	565,844
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	22ז'	297,029	270,072
בעלי עניין	25	95	233
מסים לשלם		4,611	13,224
הפרשות	23	53,840	48,352
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת	21	97,601	-
		3,136,163	2,178,544
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	17	214,966	205,585
הלוואה לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח	17	-	307,584
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	16	738,552	701,760
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	11	7,829	10,786
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	13	1,215,306	1,032,835
מכשירים פיננסיים נגזרים	10	-	10,152
זכאים אחרים לזמן ארוך		6,112	8,874
מסים נדחים	20ב'	86,934	143,013
		2,269,699	2,420,589
סך ההתחייבויות		5,405,862	4,599,133
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:	19		
הון מניות רגילות		26,638	26,638
קרנות הון ופרמיה		765,385	665,003
עודפים		573,839	592,301
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה		(15,245)	(15,245)
סך ההון המיוחס לבעלים של החברה		1,350,617	1,268,697
זכויות שאינן מקנות שליטה		21,853	21,993
סך ההון		1,372,470	1,290,690
סך ההתחייבויות וההון		6,778,332	5,889,823

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים (באלפי ש"ח)

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2022	* 31.12.2021	* 31.12.2020
הכנסות, נטו	22ח'	8,164,538	4,738,103	2,978,809
עלות ההכנסות	22ט'	7,081,724	3,678,290	2,104,964
רווח גולמי		1,082,814	1,059,813	873,845
הוצאות מכירה ושיווק	22י'	873,539	809,192	715,414
הוצאות הנהלה וכלליות	22יא'	50,800	50,462	48,455
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי				
מאזני, נטו	7, 22יד'	36,851	43,383	19,864
עליית ערך נדל"ן להשקעה	14	68,963	53,368	43,001
הכנסות אחרות	22יב'	10,448	745	1,019
הוצאות אחרות	22יב'	26,089	9,636	8,058
רווח מפעולות		248,648	288,019	165,802
הכנסות מימון	22יג'	13,575	97,107	38,430
הוצאות מימון	22יג'	215,473	127,966	132,012
הוצאות מימון, נטו		201,898	30,859	93,582
רווח לפני מיסים על הכנסה		46,750	257,160	72,220
מיסים על ההכנסה	20	3,140	51,131	11,160
רווח מפעילות נמשכת		43,610	206,029	61,060
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	21	(17,189)	2,440	3,821
סך הרווח הנקי		26,421	208,469	64,881
ייחוס הרווח הנקי:				
לבעלים של החברה		26,561	208,609	65,021
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(140)
סך הכל		26,421	208,469	64,881
רווח נקי בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	24	2.76	13.02	3.83
רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה מפעילות מופסקת (ש"ח)	24	(1.09)	0.16	0.27
רווח נקי בסיסי למניה (ש"ח)	24	1.67	13.18	4.1

* סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2022**	*** 31.12.2021**	*** 31.12.2020**
רווח נקי		26,421	208,469	64,881
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:				
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	11	2,992	3,374	2,335
רווח כולל אחר משערוך פריטי רכוש קבוע		13,741	-	-
רווח (הפסד) משערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	8	7,006	6,310	(7,162)
רווח (הפסד) כולל אחר מפעילות נמשכת		23,739	9,684	(4,827)
רווח (הפסד) כולל אחר מפעילות מופסקת בגין שערוך פריטי רכוש קבוע	12,21	81,620	53,387	(6,160)
סך הכול		105,359	63,071	(10,987)
סך רווח כולל		131,780	271,540	53,894
ייחוס הרווח הכולל:				
לבעלים של החברה		131,920	271,680	54,034
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(140)
סך הכל		131,780	271,540	53,894

* סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

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 2020	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(הפסד) כולל אחר לתקופה	-	(13,322)	-	2,335	(10,987)	-	(10,987)
סה"כ רווח (הפסד) 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
תנועה במהלך 2022:							
רווח לתקופה	-	-	-	26,561	26,561	(140)	26,421
רווח כולל אחר לתקופה	-	102,367	-	2,992	105,359	-	105,359
סה"כ רווח כולל	-	102,367	-	29,553	131,920	(140)	131,780
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(1,985)	-	1,985		-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	26,638	765,385	(15,245)	573,839	1,350,617	21,853	1,372,470

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')	353,434	288,891	368,235
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(35,158)	(21,812)	(20,569)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	318,276	267,079	347,666
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת רכוש קבוע	(121,055)	(115,452)	(95,933)
רכישת נדל"ן להשקעה	(71,202)	(12,256)	(15,868)
השקעה בתחנת כוח	-	(15)	(6,641)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	591	1,141	1,152
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(10,248)	(10,617)	(9,011)
תשלום מראש בגין חכירה	(500)	-	(1,700)
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח ג')	-	-	(33,770)
הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	12,963	8,750	5,354
השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני	-	(73,500)	-
תשלום על חשבון רכישת חברה בת	(3,000)	(3,000)	(3,000)
פיקדון לזמן קצר, נטו	30,639	(1,544)	297
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(43,160)	(79,987)	(105,360)
מתן הלוואות	(1,600)	(5,373)	(6,796)
פירעון הלוואות שניתנו	4,409	5,995	8,924
ריבית שהתקבלה	19,967	14,886	8,108
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(182,196)	(270,972)	(254,244)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
רכישת מניות החברה על ידי החברה	-	-	(3,657)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	145,000	200,000	320,000
פירעון התחייבויות חכירה	(136,567)	(121,576)	(117,738)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(455,767)	(448,975)	(227,482)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	322,558	406,906	70,203
פירעון איגרות חוב	(240,242)	(214,316)	(149,200)
קבלה של הלוואות לזמן קצר, נטו	497,210	358,360	137,641
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	3,600	177	159
מימוש עסקאות אקדמה	(3,404)	368	-
דיבידנד ששולם	(50,000)	(100,000)	(40,000)
ריבית ששולמה	(122,404)*	(62,318)	(61,293)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות חכירה	(52,630)	(48,299)	(48,200)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(92,646)	(29,673)	(119,567)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	43,434	(33,566)	(26,145)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	82,561	116,127	142,272
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	125,995	82,561	116,127

* כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח. לפרטים ראה ביאור 17(3).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020;
רווח לפני מסים על ההכנסה	21,178	260,054	76,858
התאמות בגין:			
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	(36,851)	(43,383)	(19,864)
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	7,390	10,000	2,750
ירידת (עליית) ערך נכסים, נטו	-	1,130	2,700
הפסד מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	164	-	-
פחת והפחתות	118,266	124,209	119,144
פחת בגין נכסי זכות שימוש	171,144	153,558	152,303
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	929	1,925	2,043
הפסד (רווח) הון בגין מימוש רכוש קבוע	(1,904)	(740)	137
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(68,963)	(53,368)	(43,001)
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	(52,117)	18,275	12,885
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד	95,924	(85,688)	(16,177)
הוצאות ריבית, נטו	*155,068	95,732	101,385
הוצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה	5,321	(1,708)	(4,750)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(1,580)	(1,025)	(637)
הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	-	-	(131)
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	9,867	2,072	18
	423,836	481,043	385,663
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול (קיטון) בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות	829	571	(66)
קיטון (גידול) בלקוחות	(351,945)	(435,209)	102,188
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	4,774	(1,713)	(11,343)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	292,566	204,123	(100,661)
גידול בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	35,727	74,136	3,520
גידול במלאי	(52,353)	(34,060)	(11,066)
	(70,402)	(192,152)	(17,428)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני תשלומי מסים	353,434	288,891	368,235

* כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח. לפרטים ראה ביאור 17(4).

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	350,637	151,799	222,733

נספח ג: רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה

	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 (לעניין הסכם למכירת תחנת הכוח ראה ביאור 21 להלן) 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 26 באשר לפרטים בדבר תאגידים מוחזקים - ראה ביאור 28.

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. 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.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. 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).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

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 או 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.

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.

ה. 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:		
2022	13.2	5.3
2021	(3.3)	2.8
2020	(7.0)	(0.7)

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2022 הינו: $1=3.519 ₪.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ (המשך):

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".

ו. 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 קבוצות קרקע ומבנים ותחנת הכח לגביהן יושם מודל הערכה מחדש (ראה להלן).

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 בקרן 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.

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.

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 בקרן 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. רכוש קבוע (המשך):

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.

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.

ז. 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 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. 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 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).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. 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.

י. 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 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.

יא. 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 לקבוצה 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.

יב. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נכסים פיננסיים (המשך):

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

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, מוכרים ברווח או הפסד ומוצגים במסגרת "הוצאות מימון נטו" בתקופה בה נבעו.

רווחים או הפסדים ממכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נכסים פיננסיים (המשך):

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.

יג. 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".

יד. 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.

טו. 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.

טז. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. 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.

יח. 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.

יט. 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):

כ. 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.

כא. 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):

כב. 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.

כג. 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):

כג. חכירות (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, 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.

כד. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו:

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 במועד הסיווג כמוחזקים למכירה לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. ריבית והוצאות אחרות הנובעות מהתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה ממשיכות להיות מוכרות.

פעילות מופסקת היא רכיב של ישות ומוצגת בנפרד החל ממועד המימוש. בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לרבות מספרי השוואה ובדוח על המצב הכספי, ובלבד שרכיב זה (א) מייצג תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי או נפרד. (ב) מהווה חלק מתוכנית יחידה ומתואמת למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד, או (ג) מהווה חברת בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש.

כה. חלוקת דיבידנד:

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

כו. רווח למניה:

החברה חישבה את סכומי הרווח הבסיסי למניה והרווח המדולל למניה לגבי הרווח או ההפסד לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה וכן לגבי רווח או הפסד מפעילויות נמשכות ומפעילויות שהופסקו המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה.

הרווח הבסיסי למניה חושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה לאחר תיאום בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כמכשיר בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה.

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 היחידה מניבת המזומנים 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 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 וכן בגין חלק ממלאי הדלקים ותיק ניירות הערך. החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ - עסקות אקדמה (forward) –בכדי להגן על חשיפה זו. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (**Forward**) על שער החליפין של הדולר. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, חשופה החברה לעלייה בשער החליפין של הדולר בגין התחייבויות בהיקף של כ-190 מיליון דולר.

ההגנה אינה מטופלת כגידור חשבונאי.

ליום 31 בדצמבר 2022 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-14 מיליון ש"ח (2021 - היה גבוה בכ- 21 מיליון ש"ח).

(2) סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה יתרות נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2022 הסכום נטו של התחייבויות בניכוי נכסים, שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ-170 מיליון ₪ (לעומת כ-183 מיליון ליום 31 בדצמבר 2021).

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

א) סיכוני שוק (המשך):

(2) סיכון מדד מחירים לצרכן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

ליום 31 בדצמבר 2022 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 (2021 - הרווח לאחר המס לשנה קטן/גדל בכ-3 מיליוני ש"ח).

(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 תזרימי. מרבית האשראים שנטלה החברה צמודים לריבית הפריים. ליום 31 בדצמבר 2022, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים עומד על כ-1.6 מיליארד ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022, אילו עלה / ירד שיעור הריבית על הלוואות שנושאות ריבית משתנה ב-2%, ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר מס לשנה קטן / גדל בכ-24 מיליוני ש"ח (2021 - הרווח היה קטן / גדל בכ-21 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 והגז הטבעי

דלקים - 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 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 החברה אינה מחזיקה בחוזים עתידיים לרכישת נפט גולמי.

גז טבעי - נכון ליום 31 בדצבר 2022, לחברה אין הסכם מחייב (FIRM) לרכישת גז טבעי בתוקף והחברה רוכשת גז טבעי באמצעות הסכמי "Spot" עם מאגרי גז טבעי וכן באמצעות התקשרויות לרכישת גז טבעי בשוק המשני. היצע הגז הטבעי בשוק המקומי, עלול להיות מושפע משינויים עונתיים בביקוש לגז טבעי וכן מגידול בכמויות הגז המופנות לייצוא. היעדר הסכם מחייב לרכישת גז טבעי, יוצר לחברה חשיפה לעליה במחירי הגז הטבעי אל מול המחיר בו התחייבה לספק גז טבעי ללקוחותיה. לחלופין, עלולה להיווצר לחברה חשיפה בגין פערי העלות בין הגז הטבעי ובין מקור האנרגיה החלופי שיידרשו הצרכנים לרכוש. באשר להסכם גז טבעי מחייב שחתמה חברת דורגז ראה ביאור 27.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

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 בהוראות קבע ו/או העברות בנקאיות ו/או המחאות. מכירות לשוק העסקי כוללות מכירות ללקוחות מסחריים, מוסדיים, חברות תעופה, הרשות הפלסטינית ובעלי עניין וחברות קשורות.

באשר לחוב לקוח עיקרי ראה גם ביאור 18ג1.

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 וכן באמצעות שמירה על נכסים פיננסים נזילים.
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.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה (למעט התחייבות בגין חכירה המוצגת בביאור 13) 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.

	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך	טרם נקבע מועד פרעון	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2022							
אשראי הלוואות ואגרות חוב	1,716,302	334,198	284,576	182,536	223,082	-	2,740,694
ספקים ויתרות זכות אחרות	1,140,998	3,000	-	-	-	*27,540	1,171,538
	2,857,300	337,198	284,576	182,536	223,082	27,540	3,912,232

	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

* בעיקר ההתחייבויות בגין פיקדונות מלקוחות המוצגות כהתחייבויות שוטפות על בסיס ערכן המלא (ראה ביאור 2יא').

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 550 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):

טבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	384,580	25,805	410,385
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	4,290	22,589	26,879
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	6,338	6,338
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	16,531	16,531
סך הכל	388,870	71,263	460,133

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

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.

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.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

	31.12.2022	31.12.2021
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
נגזרים בגין מכשירים הוניים (ראה ביאור 10)	6,338	-
מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה ביאור 10)	16,531	-
השקעה במכשירי חוב (ראה ביאור 22ב')	66,162	94,821
השקעה במכשירים הוניים (ראה ביאור 22ב')	344,223	368,328
	433,254	463,149
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:		
השקעה במכשירים הוניים (ראה ביאור 8)	26,879	17,780
סך הכל	460,133	480,929
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
סך הכל	-	32,652

באשר למכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ראה ביאורים 6 ו-17 להלן.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים:

	31.12.2022	31.12.2021
מזומנים בבנק ובקופה בש"ח	76,871	55,769
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר בש"ח	43,215	18,321
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ*	5,909	8,471
	125,995	82,561

* בעיקר דולר ארה"ב.

ביאור 6 - הלוואות לזמן ארוך לקבל:

א. ההרכב:,

	31.12.2022	31.12.2021
סה"כ הלוואות לקבל	17,157	20,620
בניכוי - חלויות שוטפות (ראה ביאור 22 ד)	2,020	3,787
	15,137	16,833

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 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	%		
בהצמדה לדולר -	0.4	406	516
בהצמדה למדד -	2.4	8,052	8,704
בהצמדה למחירי הדלקים [1] -		585	585
ללא הצמדה [2] -	1.0	8,114	10,815
		17,157	20,620

(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:

	31.12.2022
שנה שניה	903
שנה שלישית	1,080
שנה רביעית	3,747
שנה חמישית	1,179
שנה שישית ואילך	2,306
ללא תאריך פירעון מוגדר [1]	5,922
	15,137

(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:

	31.12.2022	31.12.2021
השקעה בחברות כלולות	2,332	2,332
השקעה בעסקאות משותפות**	317,905	289,087
הלוואות לעסקאות משותפות *	122,564	133,026
סך הכל	442,801	424,445

* 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". למועד הרכישה העריכה החברה את סכום התמורה המותנת כנכס בשווי של כ-7 מיליון ש"ח, סכום זה הוצג במסגרת חייבים לזמן ארוך וקוזז מיתרת ההשקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על הערכת החברה ועל עמידת בי.בי.בי ביעד הרווחיות שנקבע בהסכם, יתרת התמורה המותנת בסך של כ-7 מיליון ש"ח הופחתה במלואה ונזקפה לסעיף הוצאות אחרות.

2) הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	2022	2021	2020
חברות כלולות	-	57	33
עסקאות משותפות (1)	36,851	43,326	19,831
סה"כ	36,851	43,383	19,864

(1) כולל הפחתת עודפי עלות בגין רכישת חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח בשנת 2022 (2021 – הפחתת עודפי עלות בסך כ-4.5 מיליון ש"ח).

ביאור 8 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

	2022	2021
יתרה לתחילת השנה	17,780	9,585
שינויים בשווי הוגן שנזקפו לרווח כולל אחר	9,099	8,195
יתרה לסוף השנה	26,879	17,780

הנכסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מורכבים כדלהלן:

	31.12.2022	31.12.2021
השקעה במניות נסחרות בישראל*	4,290	2,908
השקעה בדור חיפושי גז - שותפות מוגבלת**	22,589	14,872
	26,879	17,780

* 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 2022 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:

	31.12.2022	31.12.2021
מענקים מותנים לבעלי תחנות דלק [1]	5,636	5,080
דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה מראש [2]	5,333	6,483
השקעה בפרויקטים ואחרים [3]	3,326	10,441
	14,295	22,004

(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) באשר לתמורה מותנית בגין רכישת BBB ראה ביאור 7 (1).

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים נגזרים:

	31.12.2022	31.12.2021
נכסים		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	6,338	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	16,531	-
סה"כ	22,869	-
בניכוי החלק הלא-שוטף:		
חוזי אקדמה על שער חליפין	749	-
סה"כ החלק הלא-שוטף	749	-
החלק השוטף	22,120	-
התחייבויות		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	13,781
חוזי אקדמה על שער חליפין	-	18,871
סה"כ	-	32,652
בניכוי החלק הלא-שוטף:		
חוזי אקדמה על שער חליפין	-	10,152
סה"כ החלק הלא-שוטף	-	10,152
החלק השוטף	-	22,500

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך):

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה (רובן לטווח של עד חודשיים) עומד על מכירה של כ-24 מיליון דולר (31 בדצמבר 2021 קנייה של כ-187 מיליון דולר).

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של מעל לשנה ועד ל-5 שנים עומד על קנייה של כ-23 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר 2021 – קנייה של כ-43 מיליון דולר).

חוזי האקדמה האמורים בוצעו בעיקר 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 2022 לטווח של עד שנה עומד על כ- 125 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה עמד 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 2022 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:

	31.12.2022	31.12.2021
הערך הנוכחי של התחייבויות הנובעות מתוכניות הממומנות (במלואן או בחלקן)	68,986	76,707
השווי ההוגן של נכסי התוכנית	61,156	65,921
יתרת ההתחייבות (נטו) בדוח על המצב הכספי	7,830	10,786

התנועה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד המהווה תוכנית הטבה מוגדרת במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

	2022	2021	2020
יתרה לתחילת השנה	76,707	75,367	73,514
עלות שירות שוטף	9,857	11,909	12,509
הוצאות ריבית	2,131	1,846	1,858
מדידות מחדש של ההתחייבות:			
הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות	(6,546)	(610)	(64)
רווחים אקטואריים הנובעים מתיאומים בהתאם לניסיון	(3,403)	(1,500)	(2,093)
סה"כ מדידות מחדש של ההתחייבות	(9,949)	(2,110)	(2,157)
הטבות ששולמו	(9,760)	(10,305)	(10,357)
יתרה לסוף השנה	68,986	76,707	75,367

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך):

ג. תחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת (המשך):

תנועה בשוויים ההוגן של נכסי התוכנית במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

	2022	2021	2020
יתרה לתחילת השנה	65,921	62,125	59,284
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	1,835	1,514	1,486
מדידה מחדש של נכסי תוכנית	(6,062)	2,271	874
הפקדות מעסיק	7,601	8,538	8,769
הטבות ששולמו	(8,103)	(8,455)	(8,175)
העברה לחשבון תגמולים של העובד	(36)	(72)	(113)
יתרה לגמר השנה	61,156	65,921	62,125

הסכומים שנזקפו בדוח רווח והפסד לתקופות האמורות הנם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
עלויות שירות שוטף	9,893	11,981	12,622
הוצאות ריבית בגין ההתחייבות	2,131	1,846	1,858
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	(1,835)	(1,514)	(1,486)
סה"כ הוצאות	10,189	12,313	12,994

ההוצאות נכללו בהוצאות השכר במסגרת הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות.

להלן ההנחות האקטואריות העיקריות שהובאו בחשבון בגין תוכניות הטבה מוגדרת:

	31.12.2022	31.12.2021
שיעור ההיוון המשוקלל*	5.2%	2.9%
שיעור עליית המדד	2.6%	2.44%
שיעור פרישה צפוי**	4%-57%	4%-57%
עליות עתידיות בשכר	0%-5.7%	0%-5.7%

* שיעור ההיוון ששימש בקביעת המחויבות להטבה מוגדרת לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 מבוסס על שיעור התשואה של אג"ח קונצרניות באיכות גבוהה.

** שיעור הפרישה הצפוי נגזר מוותק העובד, בשנת 2022 ו- 2021 נע בין 10%-45%.

הנחות ביחס לשיעורי תמותה עתידיים נקבעות בהתאם לסטטיסטיקות שפורסמו והניסיון שנצבר בנושא זה בישראל.

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 2022, 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	869,668	816,806	703,559	27,305	167,190	2,718,407
תנועה במשך השנה:	-						
רכישות	-	36,054	61,536		2,238	21,227	121,055
גריעות		-	-		(937)	(387)	(1,324)
הערכה מחדש	9,792	-	-	106,000	-	-	115,792
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-			(9,923)	-	-	(9,923)
פעילות מופסקת	-	-	-	(799,636)	-	-	(799,636)
יתרה לסוף השנה	143,671	905,722	878,342	-	28,606	188,030	2,144,371
פחת שנצבר:							
יתרה לתחילת השנה	12,387	580,580	530,636	-	22,450	135,132	1,281,185
תנועה במשך השנה:							
פחת	3,399	45,949	29,068	9,923	1,947	16,279	106,565
גריעות	-	-	-	-	(708)	(346)	(1,054)
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(9,923)	-	-	(9,923)
יתרה לסוף השנה	15,786	626,529	559,704	-	23,689	151,065	1,376,773
עלות מופחתת לסוף השנה	127,885	279,193	318,638	-	4,917	36,965	767,598
עלות מופחתת לתחילת השנה	121,492	289,088	286,170	703,559	4,855	32,058	1,437,222

***סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה באור 21.**

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ב. 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

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:

א. הקבוצה יישמה את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין תחנת הכוח, החל מיום 30 בספטמבר 2019. ביום 1 ביוני 2022, מכרה החברה את אחזקותיה בתחנת הכוח והחל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" בו כלולה תחנת הכוח אינו מהווה עוד תחום פעילות של החברה, ופעילות זו סווגה כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

השווי ההוגן של תחנת הכוח נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על כ-810 מיליון ש"ח ונגזר מהתמורה מהסכם המכירה.

ב. החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש על קבוצת קרקע ומבנים בבעלות, ובהתאם מציגה את הקרקע והמבנים בסכום משוערך, שהוא השווי ההוגן כפי שנמדד ביום 31 בדצמבר 2022.

השווי ההוגן של קבוצת קרקע ומבנים נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון לגבי קרקע ומבנים במיקומים ובמאפיינים של אלה שהוערכו. השווי ההוגן של המבנים והמקרקעין נמדד בהתבסס על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה הישירה.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

מדידת השווי ההוגן כוללת שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, ביניהם שיעור היוון, כמויות דלקים הנמכרות ואומדן שכ"ד חודשי למטר. טווח שיעור ההיוון לפיו הוונו ההכנסות בנכסים הרלוונטיים הינו 6.5%-8.5%.

רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה:

עליה בכמויות הדלקים הנמכרות צפויה להביא לעליה בשווי ההוגן של הרכוש קבוע, ולהיפך.

עליה בשכ"ד החודשי למ"ר צפויה להביא לעליה בשווי ההוגן של הרכוש קבוע, ולהיפך.

עליה בשיעור ההיוון צפויה להביא לירידה בשווי ההוגן של הרכוש קבוע, ולהיפך.

ד. שיפורים במושכר:

הסעיף כולל בעיקר בנייה ושיפורים במתחמי תדלוק וחנויות, 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 2יא).

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.

ביאור 13 - חכירות (המשך):

א. נכסי זכות שימוש:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
	זכויות שימוש	
	מבנים, מקרקעין ואחרים	
פחת- לשנה שהסתיימה ביום	171,144	153,558
יתרה ליום	1,392,943	1,238,822

סך התוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות מבנים וקרקעות במהלך שנת 2022 הוא 351,137 אלפי ש"ח (2021- 151,799 אלפי ש"ח), כולל תוספות לנכסי זכות שימוש שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך 350,637 אלפי ש"ח (2021- 151,799 אלפי ש"ח).

ב. התחייבויות חכירה

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה:

	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2022						
התחייבויות בגין חכירה	145,879	138,081	129,320	124,512	820,016	1,357,808

מידע כמותי נוסף לגבי החכירות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	52,630	48,299
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות	189,697	169,875

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.

	2022	2021
	רמה 3	רמה 3
יתרה לתחילת השנה	656,837	578,513
עלויות הקמה	71,202	12,256
סווג לנדל"ן להשקעה מנכס זכות שימוש	13,700	12,700
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)	68,963	53,368
יתרה לתום השנה*	810,702	656,837
* כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה הנמצא בשלבי הקמה ותכנון בסך	770,434	638,923

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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.

שווי הוגן נדל"ן מניב

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.

שווי הוגן נדל"ן 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 לצורך השלמתו, בתוספת רווח יזמי, ו/או השוואה לעסקאות דומות בהתאמות הדרושות. 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) תירשם עלייה בשווי עסקאות דומות רלוונטיות.

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 הדרושות, ושיטת החילוץ מבוססת על אומדן שווי הפרוייקט כבנוי בשני שלבים וחילוץ היתרה לקרקע על ידי 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 8% - 6.5% (2021 – 8%-6%).

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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 2022, 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 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 2022 השלימה אלוני ים את עבודות הדיפון והחפירה במקרקעין, ונמצאת בעיצומו של ביצוע עבודות ביסוס במקרקעין.

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.

המקרקעין, מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה בשווי של כ-709 מיליון ש"ח ו-600 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה (העלות – 410 מיליון ש"ח ו-357 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה).

הרווח שזקפה החברה לתוצאות פעילותה כתוצאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2022 הינו כ-56 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2021 כ-42 מיליון ש"ח לפני מס).

ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סווג סך של 13.7 מיליון ש"ח מנכס זכות שימוש לנדל"ן להשקעה, בגין זכויות במקרקעין בקרית ביאליק אשר יועדו לתחנת תדלוק ובשל שינויים תיכנוניים שבוצעו בפרוייקט ייעודן השתנה.

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים:

א. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתה שנצברו בגינם, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2022, 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 2022
קשרי לקוחות	29,646	1,898	-	31,544	15,162	2,701	-	17,863	13,681
מותג	1,536	-	-	1,536	558	140	-	698	838
מוניטין	158,269	-	-	158,269	-	-	-	-	158,269
דמי פינוי	19,662	1,429	-	21,091	12,742	1,086	-	13,828	7,263
תוכנות מחשב	51,037	6,919	-	57,956	40,252	6,510	-	46,762	11,194
	260,150	10,246	-	270,396	68,714	10,437	-	79,151	191,245

ב. 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

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 2022			
פעילות am:pm	פעילות דור גז	פעילות אמגזית	סה"כ
143,847	13,120	1,302	158,269

31 בדצמבר 2021			
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 2022, 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:

	31.12.2022	31.12.2021
שיעור צמיחה נומינלי*	2.2%	2.2%
שיעור היוון (לפני מס)	12%	11%

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 2022, סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים am:pm, גבוה מהערך הפנקסני של יחידה מניבת מזומנים האמורה בסך של כ-64 מיליוני ש"ח (בשנת 2021 כ-100 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-4% מאומדני ההנהלה ליום 31 בדצמבר 2022 , היה סכום בר ההשבה שווה לערך בספרים של יחידה מניבת מזומנים האמורה. אם אומדן שיעור הצמיחה היה נמוך בכ-2% 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 2022 ו-2021 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 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
		%		
איגרות חוב (סדרה ה') סחירות**	ב'1	4.55	58,492	116,984
איגרות חוב (סדרה ו') סחירות**	ב'2	2.95	179,808	239,744
איגרות חוב (סדרה ז') סחירות**	ב'3	3.29	609,065	395,328
איגרות חוב (סדרה ח') סחירות*	ב'4	0.6	181,995	172,873
			1,029,360	924,929
בתוספת (ניכוי) סכום הפרמיה (ניכיון) בהנפקתן, לאחר הפחתה שנצברה			(9,928)	2,321
			1,019,432	927,250
בניכוי חלויות שוטפות של איגרות החוב			280,880	225,490
			738,552	701,760

* 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 2022 ו-2021, 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 2022 ו-2021, עמדה החברה בתנאים האמורים.

קרן איגרות החוב (לפני ניכוי סכום הוצאות ההנפקה) עומדת לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31.12.2022
שנה ראשונה	58,492
	58,492

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2, 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 2022 ו-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 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:

	31.12.2022
שנה ראשונה	59,936
שנה שניה	59,936
שנה שלישית	59,936
	179,808

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

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.

ביאור 16 - איגרות חוב (המשך):

ב. תנאי איגרות חוב (המשך):

3) (המשך)

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.

ביום 7 ספטמבר 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור, ביום 11 בספטמבר 2022, בדרך של הרחבת סדרה, 335,548,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). סך התמורה ברוטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') לציבור, הסתכמה בכ-329.8 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 2022 ו-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 550 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. 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:

	31.12.2022
שנה ראשונה	121,813
שנה שניה	121,813
שנה שלישית	121,813
שנה רביעית	121,813
שנה חמישית	121,813
	609,065

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. 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.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), תשלום הקרן והריבית שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2022, שולם בפועל ביום 1 בינואר 2023.

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 2022 ו-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 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. 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:

	31.12.2022
שנה ראשונה	42,823
שנה שניה	21,412
שנה שלישית	19,270
שנה רביעית	17,128
שנה חמישית	17,128
שנה שישית ואילך	64,234
	181,995

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
איגרות חוב סחירות	1,026,824	933,794	995,346	973,646

*ערך איגרות חוב בספרים כולל ריבית לשלם.

באשר לאיגרות חוב סחירות השווי ההוגן נקבע על פי המחיר המצוטט של איגרות חוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021. מדידות השווי ההוגן של איגרות 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 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	%		
התחייבויות שוטפות:			
משיכת יתר מתאגידים בנקאיים - לא צמוד	4.45%	4,020	420
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים			
מובטחות - לא צמוד [1] [2]	4.55%	1,251,070	753,860
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		122,511	135,075
		1,377,601	889,355
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים מובטחות - לא צמוד [1] [3]	5.06%	337,477	328,036
הלוואה לזמן ארוך בקשר עם פרויקט תחנת כוח [4]		-	320,208
		337,477	648,244
בניכוי - חלויות שוטפות		122,511	135,075
		214,966	513,169
סך הכל אשראי והלוואות		1,592,567	1,402,524

(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 2022 הוא 4.75% (ליום 31 בדצמבר 2021 - 1.60%).

(2) היתרה כוללת הלוואות לתקופות של עד 3 חודשים בסך כולל של 225 מיליון ש"ח, אשר נטלה החברה לצורך מימון חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים בקשר, עם תשלום דמי היוון בגין מקרקעין באזור התעשיה בהרצליה, וכן הלוואה לתקופה של 12 חודשים בסך של 200 מיליון ₪, אשר נלקחה לצורך מימון הפרעון המוקדם שבצעה החברה להלוואה שנטלה בקשר עם פרוייקט תחנת הכוח (ראה סעיף 4 להלן). ההלוואות מובטחות בשעבוד שוטף על נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ג'.

ביאור 17 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך):

(3) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 היא כ-193 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 מלאי הדלקים, (ג) EBITDA של פעילות תחנת הכוח, במהלך ארבעת הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה).

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2022, 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 לתקופה של עד 17 שנה ממועד ההפעלה המסחרית. להבטחת האשראי, 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.
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.
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).

בהקשר זה 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 לא התקיים. עד למועד הפרעון המוקדם פעל המלווה על פי לוח הסילוקין כפי שהיה לעמדתו, והשותפות אף כי אינה מסכימה עם עמדת המלווה בנושא וחולקת עליה, הציגה את ההלוואה לפי לוח הסילוקין כפי שהיה לעמדת המלווה.

ביום 27 בדצמבר 2022, ביצעה החברה פירעון מוקדם מלא של ההלוואה, תמורת סך של כ-364 מיליון ש"ח הכוללת את הריבית שנצברה עד למועד הפרעון ועמלות שונות בקשר עם ביצוע הפרעון המוקדם המלא על בסיס תחשיב שהתקבל מהבנק. יצויין כי החברה חולקת על תחשיב עמלת הפרעון המוקדם שהועבר על ידי הבנק ושומרת על זכויותיה בהקשר זה.
לפרטים בדבר הסכם למכירת אחזקות החברה בשותפות גת מיום 1 ביוני 2022, ראה ביאור 21.

ביאור 17 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך):

(5) הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים כוללות מנגנוני "cross default"וכן 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	
31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
340,675	650,327	336,488	650,777

* 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-5.3% (2021- כ-1.93%). 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:

	31.12.2022
שנה שניה	102,481
שנה שלישית	65,651
שנה רביעית	33,334
שנה חמישית	13,500
שנה שישית ואילך	-
	214,966

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. שעבודים:

להבטחת התחייבויות החברה ותאגידים מאוחדים לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 כ-1,573 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021- כ-1,082 מיליון ש"ח) רשמו החברה ותאגידים מאוחדים שעבודים שוטפים על כלל נכסיהם ושעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין שלהם.

ב. ערבויות:

החברה וחברות בנות שלה העמידו ערבויות בנקאיות בסך של כ-34 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-79 מיליון ש"ח.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ג. התקשרויות:

1) 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 בהיעדר הסכמה אחרת תיערך בלונדון.

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרשות הפלסטינית על תוספת להסכם אספקת הדלקים, במסגרתה הוארכה תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק הישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ-2,025 מיליון ש"ח (הכנסות בשנת 2021 כ-865 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת החוב של הרש"פ עומדת כל כ-580 מיליון ש"ח.

בהתבסס על הניסיון הנצבר מתחילת הפעילות מול הרשות הפלסטינית, הקטינה החברה את ההפרשה לירידת ערך חוב לקוח בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי **IFRS 9**, בסך של 6.8 מיליון ש"ח. הקטנת ההפרשה נזקפה לסעיף הכנסות אחרות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההפרשה עומדת על סך של 1.2 מיליון ש"ח.

2) 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.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

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 ("דור ניהול מתחמים"), חברת בת בשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה הבת"), וכנגד 2 חברות דלק נוספות (ביחד: "הנתבעות") בבית הדין האזורי לעבודה בחיפה (בסעיף זה: "הבקשה"). עניינה של הבקשה הוא בטענה כי החברה הבת 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.

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 החברה הבת 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").

ביום 30 בספטמבר 2021 הגיש המבקש ערעור לבית הדין הארצי על ההחלטה לדחות את הבקשה ביחס לעילה הראשונה ("ערעור המבקש").

ביום 28 בדצמבר 2022, ניתן על ידי בית הדין הארצי פסק דין, במסגרתו הוחלט לדחות את ערעור המבקש ביחס לעילה הראשונה, ולקבל את ערעור החברה הבת ביחס לעילה השנייה, ללא צו להוצאות, כך שהבקשה שהוגשה כנגד החברה הבת – נדחתה במלואה ("פסק הדין").

לאחר תקופת הדוח, ביום 26 בפברואר 2023, הגיש המבקש עתירה על פסק הדין לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק ("בג"ץ"), במסגרתה ביקש לבטל את חלק פסק הדין בו הוחלט לדחות את הבקשה ביחס לעילה השנייה ("העתירה"), וביום 6 במרץ 2023, קבע בג"ץ כי על החברה הבת להגיש תגובה מקדמית לעתירה.

החברה הבת לומדת את העתירה בסיוע יועציה המשפטיים החיצוניים, ותגיש תגובתה לבג"ץ.

להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה הבת, הסיכוי שבג"ץ ידחה את העתירה גבוה מהסיכוי שהעתירה תתקבל.

ב. בחודש נובמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור ניהול מתחמים (להלן בסעיף זה: "החברה הבת"), וחברות דלק נוספות, וכן כנגד מנכ"ל החברה היוצא מר עמית זאב והמנכ"לים של חברות הדלק הנוספות, בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הבקשה").

בבקשה נטען כי החברה הבת 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 נחתם הסכם פשרה בסכום שאינו מהותי לחברה ("הסכם הפשרה"). הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט, פורסם בעיתונות ולא הוגשו לו התנגדויות.

לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2023, הוגשה תגובה מטעם היועץ המשפטי לממשלה ("היועמ"ש") בנוגע להסכם הפשרה. להערכת החברה, גם אם יחולו שינויים בהסכם הפשרה בעקבות עמדת היועמ"ש, השינויים לא יהיו מהותיים מבחינת החברה, והסכם הפשרה יאושר על ידי בית המשפט ויינתן לו תוקף של פסק דין.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ד. התחייבויות תלויות (המשך):

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. בין הצדדים מתנהל הליך גישור. 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"ח כאמור. 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. ביום 9 במאי 2022, בעקבות הליך גישור שהתנהל בין הצדדים, הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה במסגרתו יקבלו החברות (מבלי שהדבר יהווה הודאה של מי מהצדדים בטענות משנהו ו/או באחריות ו/או בחבות כלשהי), סך כולל של 900 אלפי ש"ח (חלק החברה כ-530 אלפי ש"ח), כאשר מתוך סכום זה ישולם למבקש גמול בשיעור של כ-7.5% בתוספת מע"מ, וכן החזר הוצאות שהיו למבקש במסגרת ניהול ההליכים בסכום זניח, וכן ישולם לבא כוח המבקש שכר טרחה בשיעור של 25% בתוספת מע"מ. תשלום זה יהווה סילוק מלא סופי ומוחלט של כל טענות המבקש בעניין זה. ביום 13 בספטמבר 2022, קיבל בית המשפט את הסדר הפשרה בתיקון אחד, לפיו שכר הטרחה לבא כוח המבקש ייגזר מתוך סכום הפשרה בניכוי החזר הוצאות המימון לרשות ניירות ערך, וביום 29 בנובמבר 2022, לאחר תום התקופה להגשת התנגדויות, אישר בית המשפט את הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין.

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 25א' (5).

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/או נקודות המכירה הקמעונאיות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ה. אמות מידה פיננסיות:

1. באשר לעמידת החברה באמות מידה פיננסיות שניתנו במסגרת אגרות החוב ראה ביאור 16.

2. במסגרת הלוואות לזמן ארוך שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים, בהיקף כולל של כ-193 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022), נדרשת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות (Covenants).

ליום 31 בדצמבר 2022, 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	
	2022	2021
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 2022 מסתכמת בעלות כוללת של 15,245 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 15,245 אלפי ש"ח) המהוות 4% מתוך יתרת המניות הרגילות, מונפקות ונפרעות לאותו יום.

להלן סכומי הדיבידנד ששולמו לבעלי מניות החברה, בש"ח למניה, בשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנה	סכום הדיבידנד באלפי ש"ח	סכום דיבידנד ששולם למניה בש"ח
2020	40,000	2.52
2021	100,000	6.32
2022	50,000	3.16

ב. הרכב קרנות ההון ופרמיה הינו כדלקמן:

	31.12.2022	31.12.2021
פרמיה על מניות	347,819	347,819
קרן הון מהנפקת אופציות	479	479
קרן הון משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(8,825)	(15,831)
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	425,912	332,536
	765,385	665,003

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 פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשה לחובות מסופקים	אחרים	הפסדים להעברה	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2020	(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)
שינויים בשנת 2022:									
זקיפה לדוח רווח והפסד	(1,434)	(10,034)	191	-	431	(1,187)	22,652	12,802	23,421
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	(2,093)	-	-	-	-	(2,093)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(894)	-	-	-	(894)
סווג לפעילות מופסקת (ראה ביאור 21)	90,473	-	-	-	-	-	-	-	90,473
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(28,332)	-	-	-	-	-	-	-	(28,332)
יתרה ליום 31.12.2022	(29,045)	(66,034)	6,336	(4,761)	5,287	4,719	31,529	14,079	(37,890)

המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, 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					
	2022		2021		2020	
	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	9,099	(2,093)	8,195	(1,885)	(9,301)	2,139
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	3,886	(894)	4,382	(1,008)	3,031	(696)
הערכה מחדש של רכוש קבוע	123,693	(28,332)	69,204	(15,817)	(8,000)	1,840
	136,678	(31,319)	81,781	(18,710)	(14,270)	3,283

ג. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח והפסד לתקופות המוצגות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	*2021	*2020
מסים שוטפים:			
מסים שוטפים בגין רווחי השנה המדווחת	26,325	30,081	19,678
מסים בגין שנים קודמות	236	4,447	3,757
	26,561	34,528	23,435
מסים נדחים:			
יצירה והיפוך של מסים נדחים,נטו	(23,421)	16,603	(12,275)
הוצאות מסים על הכנסה	3,140	51,131	11,160

* סווג מחדש עקב פעילות מופסקת, ראה ביאור 21.

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		
	2022	*2021	*2020
רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד	46,750	257,160	72,220
המס התיאורטי בגין רווח זה	10,753	59,147	16,610
הוצאות שאינן מוכרות לצורכי מס	2,124	807	743
השפעת המס בגין תוצאות חברות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס	(7,942)	(9,341)	(4,052)
התאמת מיסים נדחים בגין שנים קודמות	-	(3,995)	(6,915)
מסים בגין שנים קודמות	236	4,447	3,757
אחרות	(2,031)	66	1,017
מסים על ההכנסה	3,140	51,131	11,160

* סווג מחדש עקב פעילות מופסקת, ראה ביאור 21.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס:

הפסדים שוטפים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 לכדי כ-22.8 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021 – 5.6 מיליון ש"ח)

הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 לכדי כ- 38.4 מליון 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 2018 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) במהלך חודש דצמבר 2021 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 מליון ש"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 - פעילות שהופסקה:

א. כללי

1) ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ ("או.פי.סי") למכירת: (1) מלוא הזכויות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו ("ההסכם").

2) בתמורה לרכישת הממכר, תשלם הרוכשת סך של 535 מיליון ש"ח ("התמורה"), בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם המכר, בין היתר במקרים הבאים:

א) הגדלת התמורה במקרה של פירעון (על ידי החברה) עד למועד השלמת העסקה, של החוב כלפי הגורמים המממנים בגין תחנת הכוח ("החוב"), בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם המכר.

ב) הפחתת התמורה בסך של עד 100 מיליון ש"ח, בגין שינוי מהותי לרעה לעומת המצגים שניתנו במועד חתימת הסכם המכר או הפרה של מצגים יסודיים (כפי שהוגדרו בהסכם המכר). ככל שהסכומים לעיל יעלו על הסכום האמור, תהיה הרוכשת רשאית לבטל את הסכם המכר.

3) מלוא התמורה תשולם במועד השלמת העסקה, למעט סך של 200 מיליון ש"ח (או סך של 300 מיליון ש"ח במקרה של פירעון מוקדם של החוב על ידי החברה קודם למועד השלמת העסקה), אשר ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2023.

4) המוכרת זכאית לקבלת יתרת המזומנים והרווחים שיצברו מפעילות תחנת הכוח, עד למועד השלמת העסקה.

ביאור 21 - פעילות שהופסקה (המשך):

א. כללי (המשך):

5) השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים וביניהם: אישור הממונה על התחרות, אישור רשות החשמל, אישר הגורמים המממנים ואישורי צדדי ג'. ביום 24 באוגוסט 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה וביום 27 בדצמבר ביצעה החברה פרעון מוקדם של מלוא החוב בגין הקמת תחנת הכוח. לאחר תקופת הדוח, ביום 21 במרץ 2023, פורסמה החלטת רשות החשמל מיום 19 במרץ 2023 המאשרת העברת השליטה בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח לידי חברה בשליטתה של או.פי.סי. החברה מוסיפה לפעול להשלמת יתר התנאים המתלים בהתאם להוראות הסכם המכר, והצדדים פועלים להשלמת העסקה.

בעקבות חתימת ההסכם, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" אינו מהווה עוד תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת בדוחות הכספיים של החברה כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ב. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעילות שהופסקה

	31.12.2022
	אלפי ש"ח
לקוחות	18,117
חייבים ויתרות חובה	9,083
רכוש קבוע	799,636
נכסי זכות שימוש	9,800
סה"כ נכסים	836,636
ספקים ונותני שירותים	3,946
זכאים ויתרות זכות	3,182
מסים נדחים	90,473
סה"כ התחייבויות	97,601

ג. ניתוח הרווח או הפסד מפעילות שהופסקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הכנסות	145,039	127,704	143,776
הוצאות	170,611	124,810	139,138
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(25,572)	2,894	4,638
מסים על ההכנסה	(8,383)	454	817
רווח (הפסד) נקי מפעילות מופסקת	(17,189)	2,440	3,821
רווח כולל אחר			
רווח (הפסד) בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	81,620	53,387	(6,160)
רווח (הפסד) כולל מפעילות מופסקת	64,431	55,827	(2,339)

ד. רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה האם

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
מפעילויות נמשכות	43,750	206,169	61,200
מפעילויות מופסקות	(17,189)	2,440	3,821
	26,561	208,609	65,021

ביאור 21 - פעילות שהופסקה (המשך):

ה. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילות שהופסקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	37,650	38,237	37,246
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (שינוי בפקדונות)	34,913	(3,195)	(3,997)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(19,278)	(23,126)	(35,416)
סה"כ תזרימי מזומנים נטו	53,285	11,916	(2,167)

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים:

הדוחות על המצב הכספי:

א. פיקדונות לזמן קצר:

	31.12.2022	31.12.2021
פיקדונות אצל ספקים [1]	34,491	30,248
פיקדון בקשר פעילות תחנת הכוח [2]	-	34,913
פיקדונות אחרים	800	769
	35,291	65,930

(1) הסעיף כולל פיקדונות אצל ספקים עיקריים של החברה, שהופקדו כבטחונות לרכישות שמבצעת החברה מספקים אלו. מרבית הפיקדונות צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס ה-SOFER (כ-4.49%). (נכון ל-31 בדצמבר 2021 –צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס ה-LIBOR).

(2) נכון ל-31 בדצמבר 2021 הסעיף כולל בעיקר פקדונות קרן לשירות חוב וקרן תחזוקה, בהתאם להסכם המימון תחנת הכוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

מועדי הפירעון של הפיקדונות לזמן קצר הינם קצרים יחסית, ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

	31.12.2022	31.12.2021
השקעה במניות	344,223	368,328
השקעה באגרות חוב ממשלתיות סחירות	652	6,442
השקעה באגרות חוב קונצרניות סחירות	65,510	88,379
	410,385	463,149

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2022, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים הוא כ-358 מיליון ש"ח מתוך מסגרת כוללת של 550 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:

	31.12.2022	31.12.2021
חובות פתוחים*	1,278,076	942,937
כרטיסי אשראי	61,685	64,482
המחאות לגבייה	24,830	28,523
	1,364,591	1,035,942
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	20,513	25,692
	1,344,078	1,010,250

(*) באשר לחוב לקוח עיקרי ראה ביאור 18ג'3.

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

הדוחות על המצב הכספי (המשך):

ג. לקוחות (המשך):

(1) ההפרשה לחובות מסופקים מתייחסת לחובות בפיגור, כדלקמן:

	31.12.2022	31.12.2021
פיגור של עד 3 חודשים	1,911	2,024
פיגור של 3 חודשים עד 12 חודשים	928	1,824
פיגור של 12 חודשים ואילך	28,895	32,083
	31,734	35,931

(2) התנועה בהפרשה לחובות מסופקים שביצעה הקבוצה הנה כדלקמן:

	2022	2021
יתרה לתחילת השנה	25,692	27,365
הפרשה לחובות מסופקים	1,079	1,983
יתרות לקוחות שנמחקו במהלך השנה כחובות אבודים	(6,258)	(3,656)
יתרה לסוף השנה	20,513	25,692

(3) ליום 31 בדצמבר 2022, יתרות חובה בסך 12,891 אלפי ש"ח (2021 – 13,648 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(ב).

גיול יתרת לקוחות אלו הנו כדלקמן:

	31.12.2022	31.12.2021
עד 3 חודשים	11,624	11,514
3 חודשים עד 12 חודשים	1,250	1,747
12 חודשים ואילך	17	387
	12,891	13,648

הנכסים הפיננסיים 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.

ליום 31 בדצמבר 2022, הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלקוחות כוללים סך של 42,217 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2021 - 18,186 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ד. חייבים ויתרות חובה:

	31.12.2022	31.12.2021
1) אחרים:		
עובדים	717	517
מוסדות ממשלתיים	4,535	1,967
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לקבל, ראה ביאור 6	2,020	3,787
הכנסות לקבל	3,863	13,407
הוצאות מראש	10,632	12,627
מקדמות לספקים	12,323	11,017
פיקדון בקשר עם רכישת מניות (ראה ביאור 25א' 5)	10,048	10,000
אחרים	4,572	3,834
	48,710	57,156

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

הדוחות על המצב הכספי (המשך):

ד. חייבים ויתרות חובה (המשך):

הנכסים הפיננסיים 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 2022 ו-2021, 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:

	31.12.2022	31.12.2021
מוצרי דלק ושמנים	143,617	100,703
מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים	80,896	70,490
חלקי חילוף וחומרי עזר	6,192	7,159
	230,705	178,352

ו. ספקים ונותני שירותים:

	31.12.2022	31.12.2021
חובות פתוחים	849,372	563,683
שטרות והמחאות לפירעון	5,092	2,161
	854,464	565,844

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 2022, ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים נותני שירותים כוללות סך של 457,400 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2021 - 277,479 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ז. זכאים ויתרות זכות:

	31.12.2022	31.12.2021
אחרים:		
עובדים ומוסדות בגינם	25,216	23,560
מוסדות	199,606	187,882
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	55,125	43,993
מקדמות מלקוחות	11,412	10,949
אחרים	5,670	3,688
	297,029	270,072

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 2022 ו-2021, ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הזכאים ויתרות זכות כוללות סכומים הצמודים לשערי חליפין של הדולר בהיקף שאינו מהותי. יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

דוחות רווח והפסד:

ח. הכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
מכירות דלקים	11,813,457	8,233,955	4,813,736
בניכוי - היטלים ממשלתיים	4,750,584	4,550,202	2,833,031
מכירות נטו	7,062,873	3,683,753	1,980,705
מכירת מוצרי צריכה ואחרים	1,101,665	1,054,350	998,104
	8,164,538	4,738,103	2,978,809
כולל הכנסות ממכירת דלקים ללקוח עיקרי, נטו	2,025,000	865,398	-

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

ט. עלות ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
עלות הדלק, הגז ומוצריהם	6,380,506	3,005,205	1,473,580
עלות מוצרי צריכה ואחרים	701,218	673,085	631,384
	7,081,724	3,678,290	2,104,964
כולל קניות מספקים עיקריים:			
ספק א'	4,208,000	1,802,837	715,362
ספק ב'	1,966,000	1,051,748	589,103

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

י. הוצאות מכירה ושיווק:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	278,528	257,462	248,020
דמי שכירות תחנות תדלוק וחנויות נוחות	49,988	53,123	31,462
אחזקת מתחמים, משרדים וציוד	140,587	131,019	118,017
הובלות	80,498	66,560	40,622
פרסום	13,039	12,659	9,901
דמי שימוש סימן מסחרי (ראה ביאור 25 א'(2))	5,500	5,500	5,500
עמלות	6,649	4,611	(3,738)
פחת והפחתות	277,454	252,894	246,681
אחרות	21,296	25,364	18,949
	873,539	809,192	715,414

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

דוחות רווח והפסד (המשך):
יא. הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	26,751	28,492	24,973
אחזקת משרדים ביטוח וציוד	6,655	5,122	4,822
שכר מקצועי	11,838	11,450	12,335
חובות מסופקים ואבודים	1,079	1,983	2,964
פחת והפחתות	1,781	1,849	1,875
אחרות	2,696	1,566	1,486
	50,800	50,462	48,455

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

יב. הכנסות אחרות והוצאות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הכנסות אחרות:			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	321	254	242
הכנסות מחלוקת רווחי שותפות דור חיפושי גז	1,953	-	345
ביטול הפרשה לירידת ערך נכסים	-	-	-
רווח הון בגין גריעת נכס זכות שימוש	1,574	486	-
ביטול הפרשה לירידת ערך חוב עיקרי	6,600	-	-
אחרות	-	5	432
	10,448	745	1,019
הוצאות אחרות:			
הפסד הון בגין גריעת נכס זכות שימוש	-	-	381
ירידת ערך נכסים	2,730	1,130	2,700
הוצאות בקשר עם פרוייקט נדל"ן בהקמה	16,157	-	4,977
הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי	-	8,000	-
התאמת תמורה בגין רכישת חברה כלולה (ראה ביאור 7 (1))	7,000	-	-
אחרות	202	506	-
	26,089	9,636	8,058

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

ביאור 22 - פירוטים נוספים לדוחות הכספיים (המשך):

דוחות רווח והפסד (המשך):

יג. הוצאות מימון והכנסות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
הוצאות מימון:			
ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	(11,748)	(1,928)	(2,854)
ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך	(19,465)	(15,516)	(16,507)
ריבית בגין אגרות חוב (כולל הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה)	(36,428)	(31,683)	(27,540)
עמלות כרטיסי אשראי	(27,076)	(24,462)	(20,823)
הוצאות מימון בגין חכירה	(57,949)	(48,288)	(48,199)
חוזים עתידיים על נפט והפרשי שער והצמדה בגין מכשירים פיננסיים, נטו	(20,214)	(1,134)	(11,075)
הוצאות ריבית ושערוך נכסים פיננסיים	(39,094)	-	-
אחר	(4,053)	(5,269)	(5,646)
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לנכסים	554	324	632
	(215,473)	(127,966)	(132,012)
הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית ושערוך נכסים פיננסיים	-	83,749	20,519
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו ומפקדונות	10,828	6,066	5,714
הפרשי שער והצמדה בגין פריטים כספיים, נטו	468	5,456	10,422
אחרות	2,279	1,836	1,775
	13,575	97,107	38,430
הוצאות מימון, נטו	(201,898)	(30,859)	(93,582)

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

יד. חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
חלק ברווחים לשנה – נטו	41,328	47,860	19,864
הפחתת עודף עלות ההשקעה	(4,477)	(4,477)	-
	36,851	43,383	19,864

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

טו. הוצאות בגין הטבות לעובדים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021*	2020*
שכר ומשכורת - עלות מעביד	286,114	265,380	251,845
עלויות הוצאות פנסיה - תוכניות להפקדה מוגדרת	9,272	8,593	8,526
הוצאות פיצויים - תוכניות להטבה מוגדרת	9,893	11,981	12,622
	305,279	285,954	272,993

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

ביאור 23 - הפרשות בגין התחייבויות אחרות:

התנועה בהפרשות הנה כדלקמן:

	תביעות משפטיות (א)	הפרשה לחופשה	הוצאות לשלם (ב)	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2021	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
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022:				
זקיפה לדוח רווח והפסד:				
- הפרשות נוספות	-	10,609	10,177	20,786
סכומים ששולמו/נוצלו במהלך השנה	-	(9,671)	(5,627)	(15,298)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	-	15,165	38,675	53,840

סך ההפרשות האמורות מוצגות בדוחות הכספיים כדלקמן:

	31.12.2022	31.12.2021
הפרשות המוצגות במסגרת התחייבויות שוטפות	53,840	48,352
	53,840	48,352

(א) תביעות משפטיות - ראה ביאור 18ד.

(ב) כולל בעיקר הפרשות בגין מענקים לעובדי החברה ובגין דמי שימוש סימן מסחרי ראה ביאור 25 א' (2).

ביאור 24 - 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		
	2022	2021	2020
רווח נקי מפעילויות נמשכות	43,750	206,169	61,200
רווח נקי מפעילויות שהופסקו	(17,189)	2,440	3,821
סך הכל רווח נקי	26,561	208,609	65,021

	מספר מניות (באלפים)		
	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
ממוצע משוקלל של מספר המניות	15,827	15,827	15,868

ביאור 25 - 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 2022 82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

אקסטרה אחזקות מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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):

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
מכירות דלקים וקמעונאות לעסקאות משותפות[1]	867,818	749,136	619,280
הכנסות מימון מעסקאות משותפות	5,860	5,580	3,729
דמי שימוש סימן מסחרי [2]	5,500	5,500	5,500
בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה:			
הסכום - באלפי ש"ח [4] [3] *	4,558	4,939	3,071
מספר האנשים שאליהם מתייחסים ההטבות	2	3	2
בעלי עניין שאינם מועסקים כאמור:			
שכר דירקטורים	1,295	1,072	1,275
מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות	7	8	7

*לרבות מענק בגין אותה שנה

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" ("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 בין החברה ובין 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 הפרשה עבור השנים 2017 עד 2022 בסך כולל (מצטבר) של כ-34 מיליון ש"ח, כאשר סכום ההפרשה השנתי, נכון למועד הדו"ח, עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

ביאור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

3) תנאי כהונתנו של מר עודד גולן כמנכ"ל החברה

החל מיום 1 בספטמבר 2021, מכהן מר עודד גולן כמנכ"ל החברה. שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה 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.

התקשרות החברה עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, עם זכות לכל צד להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

מר גולן יהיה זכאי למענק הסתגלות בסך של 3-6 פעמים התגמול החודשי כתלות במשך עבודתו בחברה.

4) תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב

על פי תנאי העסקתו, החל מיום 6 ביוני 2021, זכאי מר ישראל יניב לשכר חודשי בסך של כ-108 אלף ש"ח ברוטו לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן (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.

5) 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 ("הפיקדון"). למיטב ידיעת החברה, באותו מועד הגישו גם רבוע כחול ואקסטרה אחזקות הצעות לרכישת נכסים אחרים של אפריקה השקעות.

החל מחודש יולי 2018, נוהלו בין החברה ובין הנאמן הליכים משפטיים להשבת הפיקדון ("תביעת החברה"), וכן נוהלו בין רבוע כחול ואקסטרה לבין הנאמן הליכים משפטיים בנוגע להשבת הפיקדונות שהופקדו על ידן להבטחת התחייבויותיהן הכלולות בהצעותיהן.

החל מחודש ינואר 2022, מתנהל הליך גישור בין החברה, רבוע כחול ואקסטרה לבין הנאמן, בפני השופט בדימוס יורם דנציגר. לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש ינואר 2023, הסכימו הצדדים כי תינתן למגשר סמכות לפסוק בסכסוך בדרך של פשרה בהתאם לסעיף 79א' לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד- 1984.

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2023, קיבל המגשר (אשר שימש כפוסק) את תביעת החברה, והורה כי הפיקדון (בצירוף פירותיו) יושב לחברה במלואו.

ביאור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

6) 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.
בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד ("האחראי על המסחר"), המכהן כנושא משרה ברבוע כחול, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאור החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1) בעלי עניין וצדדים קשורים:

	31.12.2022	31.12.2021
נכסים:		
במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה	276	130
היתרה הגבוהה ביותר במשך השנה	245	216
התחייבויות:		
במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות	95	233
במסגרת סעיף הפרשות (ראה א (2) לעיל)	33,625	28,125

2) צדדים קשורים שאינם בעלי עניין:

	31.12.2022	31.12.2021
נכסים:		
במסגרת סעיף לקוחות	33,434	34,829
התחייבויות:		
במסגרת סעיף ספקים	98	88
במסגרת סעיף זכאים אחרים	1,866	1,301

ביאור 26 - מגזרי פעילות:

א. כללי:

1) מגזרי פעילות:

הקבוצה פועלת בשלושה 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 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: "BBB", "Moses" ו-"Burgerim"

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת תחנת הכוח ("ההסכם"). בעקבות חתימת ההסכם, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" אינו מהווה עוד תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

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 דיווח כספי 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 26 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים:

א) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	3,867,553	3,833,064	718,743	(254,822)	8,164,538
פחת והפחתות	79,581	23,122	26,365	150,181	279,249
רווחי מגזר	141,882	73,455	11,402	68,983	295,722
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					47,074
הוצאות מימון, נטו					201,898
רווח לפני מסים על הכנסה					46,750

ב) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	2,624,901	1,648,001	698,666	(233,465)	4,738,103
פחת והפחתות	75,569	21,956	24,977	132,238	254,740
רווחי מגזר	160,817	67,107	23,968	75,262	327,154
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					39,135
הוצאות מימון, נטו					30,859
רווח לפני מסים על הכנסה					257,160

ג) שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	1,844,077	641,584	682,185	(189,037)	2,978,809
פחת והפחתות	73,815	19,858	16,718	138,163	248,554
רווחי מגזר	102,982	24,721	23,896	49,470	201,069
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					35,267
הוצאות מימון, נטו					93,852
רווח לפני מסים על הכנסה					72,220

ביאור 27 - אירועים בתקופת הדוח:

א. **חתימת הסכם קיבוצי בחברה בת**

ביום 31 ביולי 2022, חתמו דור ניהול מתחמים (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ; ועד עובדי מתחמי התדלוק בדור ניהול מתחמים ("נציגות העובדים"), והסתדרות העובדים הלאומית לישראל על הסכם קיבוצי ביחס לעובדי מתחמי התדלוק בחברת דור ניהול מתחמים ("ההסכם הקיבוצי").
ההסכם הקיבוצי נחתם לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 באוגוסט 2027.
להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, יישום ההסכם הקיבוצי בדור ניהול מתחמים אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות של החברה.

ב. **חתימת הסכם לרכישת גז בחברה בת**

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דורגז (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) על הסכם לרכישת גז טבעי עם חברת או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש", בהיקף כולל של עד 0.1 BCM לשנה. ההסכם כולל התחייבות לרכוש או לשלם (Take or pay) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

ג. **הסכם המימון להקמת והפעלת תחנת הכוח**

לפרטים בדבר פירעון מוקדם של ההלוואה שהועמדה למימון הקמת תחנת הכוח, ראה ביאור 17 א (4).

ביאור 28 - פרטים על תאגידים המוחזקים ישירות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2022:

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	142,079	29,714	161,858	
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	100	100	100	208,009		85,250	15,000
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	100	100	100	31,476			
דור חדש הובלות בע"מ (1995)	100	100	100	64			300
קונספציה השקעות ונכסים בע"מ	100	100	100	5,386			6,000
דור אנרגיה סחר מזון (שותפות מוגבלת)	100	100	100	(10,404)	8,092		
דור נכסים ותדלוק תחנות דלק 1992 בע"מ	100	100	100	9,660	66,124		
דור אנרגיה אחזקות בע"מ (2004)	100	100	100	300,233	39,607		
נחשון - אלון המסעדה בע"מ	100	100	100	(306)	8,000		
דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ *	50	50	50	27,354			1,778
דור אלון שמנים בע"מ	100	100	100	4,426			7,000
אלון מרכזי אנרגיה (שותפות מוגבלת) ***	100	100	100	295,033	504,897		
דור אלון תעופה בע"מ	100	100	100	1,714			5,000
דור אלון פינאנסים בע"מ	100	100	100	24			
מעלה צפת בע"מ	100	100	100	2,209	2,643		
אלוני ים אחזקות בע"מ	74	74	74	226,715	423,663		
עסקאות משותפות:							-
יזרעאל - אלון אחזקות בע"מ	50	50	50	2,433	1,000	2,983	
אברך אלון גי'. אס בע"מ	50	50	50	11,797		33,165	3,000
דור העמק בע"מ	50	50	50	2,042			
אלון - הזרע אחזקות בע"מ	50	50	50		3,259		
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	**75,329			
חברות כלולות:							
מרקורי תעופה ישראל (בע"מ)	31.25	31.25	31.25	2,332			

* 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).

*** סווג מחדש עקב פעילות מופסקת. ראה ביאור 21.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

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 2022

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 ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 22 במרץ 2023

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	31.12.2022	31.12.2021
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	2	5,501	21,785
פיקדונות לזמן קצר		19,378	16,673
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		389,627	440,713
מכשירים פיננסיים נגזרים		22,120	-
לקוחות		1,094,191	781,241
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים		23,443	30,770
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		65,859	61,240
מלאי		106,030	71,418
השקעה בפעילות מופסקת		799,930	-
		2,526,079	1,423,840
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות		15,116	16,794
מכשירים פיננסיים נגזרים		749	-
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך		9,604	17,002
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		301,380	294,110
נכסי זכות שימוש		947,651	869,519
מסים נדחים		18,508	-
נדל"ן להשקעה		95,367	50,523
		1,388,375	1,247,948
השקעות בתאגידים מוחזקים		1,038,298	1,205,277
הלוואות לתאגידים מוחזקים	7ג'	592,723	678,515
		1,631,021	1,883,792
		3,019,396	3,131,740
סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה		5,545,475	4,555,580

תאריך אישור הדוחות הכספיים	ישראל יניב	עודד גולן	יאיר תמיר
22 במרץ, 2023	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

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)

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

	ביאור	31.12.2022	31.12.2021
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	4א'	1,283,743	790,222
חלויות שוטפות של איגרות חוב	4א'	280,880	225,490
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	-	22,500
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה		108,630	91,305
מסים לשלם		2,297	8,142
ספקים ונותני שירותים	4ב'	505,334	311,107
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	4ג'	207,459	176,773
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		57,100	34,852
הפרשות		40,104	35,400
		2,485,547	1,695,791
התחייבויות שאינן שוטפות:			
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	-	10,152
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	146,966	141,251
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	738,552	701,760
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו		1,558	1,923
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות		819,244	726,165
מסים נדחים	6	-	3,850
זכאים אחרים לזמן ארוך		2,991	5,991
		1,709,311	1,591,092
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה		4,194,858	3,286,883
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה		1,350,617	1,268,697
סך התחייבויות והון		5,545,475	4,555,580

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	**31.12.2022**	**31.12.2021 ***	**31.12.2020 ***
הכנסות		5,487,254	3,032,209	1,445,044
עלות ההכנסות		5,041,238	2,606,810	1,143,286
רווח גולמי		446,016	425,399	301,758
הוצאות מכירה ושיווק		345,784	313,749	261,287
הוצאות הנהלה וכלליות		41,609	40,684	38,085
הכנסות אחרות		19,237	10,874	101
הוצאות אחרות		7,169	8,152	528
רווח מפעולות		70,691	73,688	1,959
הכנסות מימון		23,658	102,453	46,823
הוצאות מימון		158,225	84,369	91,386
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו		134,567	(18,084)	44,563
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		(63,876)	91,772	(42,604)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	6	(22,908)	22,212	(7,584)
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה		(40,968)	69,560	(35,020)
חלק ברווחי תאגידים מוחזקים		84,718	136,609	96,434
חלק ברווחי (הפסדי) פעילות מופסקת		(17,189)	2,440	3,607
סך חלק ברווחי תאגידים מוחזקים		67,529	139,049	100,041
סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		26,561	208,609	65,021

* סווג מחדש עקב פעילות מופסקת.

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)

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021 *	31.12.2020 *
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	26,561	208,609	65,021
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס) המיוחס לחברה:			
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד- מעביד	302	279	(383)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים	23,437	9,405	(4,444)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לפעילות מופסקת	81,620	53,387	(6,160)
סך הכל	105,359	63,071	(10,987)
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	131,920	271,680	54,034

*סווג מחדש עקב פעילות מופסקת.

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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א להלן)	129,222	54,790	129,767
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(7,313)	1,016	(1,182)
דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים	38,078	58,694	3,466
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	159,987	114,500	132,051
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ועלויות שנזקפו לנכסים בלתי מוחשיים	(47,166)	(45,683)	(37,760)
רכישת נדל"ן להשקעה	(18,664)	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע	248	377	372
תשלום מראש בגין חכירה	(500)	-	(1,200)
פיקדון לזמן קצר, נטו	(2,705)	8,228	(6,421)
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(42,474)	(80,784)	(103,798)
מתן הלוואות	(1,600)	(5,373)	(6,796)
פירעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו	4,391	5,977	8,906
השקעה במניות חברת בת	(3,000)	(3,000)	(3,000)
השקעה בתאגיד מוחזק	-	(73,500)	-
ריבית שהתקבלה	14,315	9,785	4,391
הלוואות לתאגידים מוחזקים, נטו	(406,200)	17,527	74,429
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(503,355)	(166,446)	(70,877)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
דיבידנד ששולם	(50,000)	(100,000)	(40,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	105,000	180,000	300,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(101,975)	(404,798)	(181,832)
פירעון התחייבויות חכירה	(107,516)	(92,359)	(92,068)
מימוש עסקאות אקדמה	(3,404)	368	-
הנפקת איגרות חוב	322,558	406,906	70,203
פירעון איגרות חוב	(240,242)	(214,317)	(144,361)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	496,334	316,000	147,800
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	(123)	139	157
רכישת מניות החברה על ידי החברה	-	-	(3,657)
ריבית ששולמה	(56,070)	(47,997)	(45,227)
ריבית בגין התחייבויות חכירה	(37,478)	(34,675)	(35,447)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	327,084	9,267	(24,432)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(16,284)	(42,679)	36,742
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	21,785	64,464	27,722
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	5,501	21,785	64,464

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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על ההכנסה	(63,876)	91,772	(42,604)
התאמות בגין:			
פחת והפחתות	42,038	41,448	40,083
פחת בגין נכס זכות שימוש	130,356	114,928	116,635
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – נטו	27	124	395
רווח (הפסד) הון בגין רכוש קבוע	(162)	72	427
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(12,480)	(10,795)	-
רווח מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	164	-	-
הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	(52,117)	18,275	12,885
רווח משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד	93,560	(83,295)	(16,252)
הוצאות מימון נטו	79,233	72,898	76,283
ריבית שנצברה בגין שטר הון	(1,411)	(1,344)	(1,284)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(11,718)	(11,950)	(11,675)
הכנסות מימון בגין חכירה	3,483	(1,110)	(3,292)
הפרשי הצמדה והפחתת פרמיה בגין קרן הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	-	-	(131)
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	9,867	2,072	43
	216,964	233,095	171,513
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(312,950)	(421,536)	117,459
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	7,954	29,561	(57,037)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	194,227	150,634	(108,312)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	57,639	87,413	(3,437)
קיטון (גידול) במלאי	(34,612)	(24,377)	9,581
	(87,742)	(178,305)	(41,746)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	129,222	54,790	129,767

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	212,844	97,335	136,814

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.

ג. לפרטים אודות סיווג מחדש עקב פעילות מופסקת, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

	31.12.2022	31.12.2021
מזומנים בבנק ובקופה	2,076	14,532
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ	1,667	2,407
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר	1,758	4,846
	5,501	21,785

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 שמירה על קיום מסגרות אשראי זמינות בהיקף משמעותי.

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 2022 ו- 2021. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

ליום 31 בדצמבר 2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027 ואילך**	**סה"כ**
אשראי הלוואות ואיגרות חוב	1,618,027	299,137	266,495	170,809	214,827	2,569,295
ספקים ויתרות זכות אחרות	759,767	3,000	-	-	-	762,767
	2,377,794	302,137	266,495	170,809	214,827	3,332,062

ליום 31 בדצמבר 2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026 ואילך**	**סה"כ**
אשראי הלוואות ואיגרות 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

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 2022			
	צמוד לדולר או נקוב בדולר	הצמדה למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	סה"כ
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות לזמן קצר	-	-	1,197,565	1,197,565
מכשירים פיננסיים נגזרים	-	-	-	-
ספקים ונותני שירותים	451,421	-	53,913	505,334
זכאים ויתרות זכות:				
זכאים אחרים	-	3,000	197,816	200,816
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	-	-	57,100	57,100
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	-	-	40,104	40,104
	451,421	3,000	1,546,498	2,000,919
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות	-	-	233,144	233,144
איגרות חוב, כולל חלויות שוטפות	-	180,484	838,948	1,019,432
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	2,991	-	2,991
	-	183,475	1,072,092	1,255,567
	451,421	186,475	2,618,590	3,256,486

	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

ביאור 4 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:

א. אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

הרכב אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

	31.12.2022	31.12.2021
התחייבויות שוטפות:		
משיכת יתר	231	354
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	86,178	88,868
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	1,197,334	701,000
	1,283,743	790,222
חלויות שוטפות בגין איגרות חוב	280,880	225,490
	1,564,623	1,015,712
התחייבויות לזמן ארוך:		
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים **	146,966	141,251
איגרות חוב *	738,552	701,760
	885,518	843,011
סה"כ אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות	2,450,141	1,858,723

* 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:

	31.12.2022	31.12.2021
חובות פתוחים	502,300	309,624
שטרות והמחאות לפירעון	3,034	1,483
	505,334	311,107

ג. זכאים ויתרות זכות:

הרכב זכאים ויתרות זכות:

	31.12.2022	31.12.2021
עובדים ומוסדות בגינם	3,834	3,482
מוסדות	160,561	142,118
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	33,330	20,244
אחרים	9,734	10,929
	207,459	176,773

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים נגזרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

	31.12.2022	31.12.2021
נכסים		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	6,338	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	16,531	-
סה"כ	22,869	-
בניכוי החלק הלא שוטף:		
חוזי אקמה על שער חליפין	749	-
סה"כ החלק הלא-שוטף	749	-
החלק השוטף	22,120	-
התחייבויות		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	13,781
חוזי אקדמה על שער חליפין	-	18,871
סה"כ	-	32,652
בניכוי החלק הלא שוטף:		
חוזי אקדמה על שער חליפין	-	10,152
סה"כ החלק הלא-שוטף	-	10,152
החלק השוטף	-	22,500

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה (רובן לטווח של עד חודשיים) עומד על מכירה של כ-24 מיליון דולר (31 בדצמבר 2021 קנייה של כ-187 מיליון דולר).

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על שערי חליפין של הדולר, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של מעל לשנה ועד ל-5 שנים עומד על קנייה של כ-23 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר 2021 – קנייה של כ-43 מיליון דולר).

חוזי האקדמה האמורים בוצעו בעיקר 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 2022 לטווח של עד שנה עומד על כ- 125 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 לטווח של עד שנה עמד 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: 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).

ביאור 6 - מסים על ההכנסה (המשך):

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.

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-1.1.2020	(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)
שינויים בשנת 2022:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(351)	(2,889)	(1,142)	18	8,827	19,913	24,376
זקיפה לרווח כולל אחר:							
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(1,928)	-	-	-	-	-	(1,928)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	(90)	-	-	(90)
יתרה ל-31.12.2022	(9,703)	(7,422)	3,295	1,112	8,827	22,399	18,508

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

	2022	2021	2020
מסים שוטפים:			
מסים שוטפים	1,468	8,240	-
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	-	1,264	2,316
מסים נדחים:			
יצירה והיפוך של מסים נדחים	(24,376)	12,708	(9,900)
הטבת מס (הוצאות מסים על ההכנסה)	(22,908)	22,212	(7,584)

המסים השוטפים חושבו לפי שיעור מס של 23%

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס של החברה עצמה:

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין הפסדים שוטפים מועברים לצרכי מס.

הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 לכדי כ- 38.4 מליון ש"ח.

ביאור 6 - מסים על ההכנסה (המשך):

החברה מניחה כי מימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי, על כן הכירה החברה במסים נדחים בגין הפסדים מועברים אלו.

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 2022 ראה ביאור 28 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		
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
בהצמדה למדד	4.2%	52,725	73,151
ללא הצמדה	*2.63%	539,998	605,364
		592,723	678,515

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	15
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן	15
תקנה 24	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	23
תקנה 24א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	24
תקנה 24ב'	מרשם בעלי המניות של החברה	24
תקנה 25א'	מען רשום	24
תקנה 26	הדירקטורים של החברה	25
תקנה 26א'	נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)	29
תקנה 26ב'	מורשי חתימה עצמאיים של החברה	32
תקנה 27	רואה החשבון המבקר של החברה	32
תקנה 28	שינויים בתזכיר או בתקנון	32
תקנה 29(א)	המלצות והחלטות הדירקטורים	33
תקנה 29(ב)	החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים	33
תקנה 29(ג)	החלטות אסיפה כללית מיוחדת	34
תקנה 29א'	החלטות החברה	34

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 2022
הכנסות - נטו	1,490.7	2,232.1	2,406.3	2,035.4	8,164.5
רווח גולמי	**250.0**	**293.4**	**268.6**	**270.8**	**1,082.8**
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	220.7	224.8	239.0	239.8	924.3
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	4.9	13.1	7.7	11.2	36.9
הוצאות (הכנסות) אחרות	(1.7)	(10.4)	(35.4)	(5.9)	(53.3)
רווח מפעולות	**35.8**	**92.0**	**72.7**	**48.1**	**248.6**
הוצאות מימון (נטו)	(25.0)	98.9	91.0	37.0	201.9
רווח לפני מיסים על הכנסה	60.8	(6.9)	(18.3)	11.1	46.8
מיסים על הכנסה	12.4	(5.3)	(5.5)	1.5	3.1
רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת	**48.4**	**(1.6)**	**(12.8)**	**9.6**	**43.6**
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	2.3	1.9	6.3	(27.7)	(17.2)
סה"כ רווח נקי	**50.7**	**0.3**	**(6.5)**	**(18.1)**	**26.4**
זכויות מיעוט	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	50.8	0.3	(6.4)	(18.1)	26.6
EBITDA	**105.0**	**143.4**	**107.0**	**107.851**	**463.2**

2. תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

מכוח תשקיף המדף הקודם 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 דוח הצעת מדף מיום 7 בספטמבר 2022,[2] בדרך של הרחבת סדרה סחירה שבמחזור:

סוג נייר ערך	כמות ע.נ. שהונפקה בפועל	תמורה כוללת (ברוטו)	תמורה נטו
אגרות חוב (סדרה ז')	335,548,000	כ-329.8 מיליון ש"ח	כ-327.4 מיליון ש"ח

תמורות ההנפקה שהתקבלה בידי החברה בהנפקה המתוארת לעיל שימשה את החברה לפעילותה העסקית השוטפת ולמחזור חובות פיננסים קיימים, הכול לפי החלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת.

יצוין כי ביום 6 בנובמבר 2022, תמה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף הקודם של החברה, וביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש הנושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("**תשקיף המדף**").[3] לפרטים נוספים ראו סעיף 15.11 לפרק א' לדוח זה.

[1] מספרי אסמכתאות: 2019-01-108721 ו- 2021-01-093040.
[2] מספר אסמכתא: 2022-01-093249
[3] מספר אסמכתא: 2022-01-115245.

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 31.12.2022 (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	142,079	100	100	100	29,714	לא צמוד, ריבית 5%	ינואר 2024	161,858
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	208,009	100	100	100	-	-	-	85,250
אברך אלון ג'י.אס.בע"מ	רגילה	100	100	11,797	50	50	50	-	-	-	33,165
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	רגילה	100	100	31,476	100	100	100	-	לא צמוד, ריבית 5%	לא מוגדר	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	רגילה	100	100	300,233	100	100	100	39,607	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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
דור אלון תעופה בע"מ	רגילה	100	100	1,714	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	3,207	צמוד מדד + 5.5%	-	38,556
	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	226,715	74	74	74	423,663	ריבית 3י' ועלויות הריבית של החברה	לא מוגדר	-

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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת		שותפות		295,033	100	100	100	141,179	שטר הון ללא ריבית והצמדה	5 שנים ממועד העמדת השטר	-
								363,718	ריבית פריים + 2%	עד 16 חודשים	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	רגילה	100,000	99,999	9,660	100	100	100	66,124	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	75,329	50	50	50	-	-	-	-
	הנהלה	2	1								
דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת		שותפות		-	50	50	50	-	-	-	-

4. תקנה 12: פרטים בדבר שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2022

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת תחנת הכוח (לפרטים ראו סעיף 1.4.5 לפרק א' וביאור 21 לדוחות הכספיים בדוח זה).

5. תקנה 13: הכנסות בשנת 2022 של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל חברות כלולות מהותיות לחברה,[5] לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן עבור שנת 2022:

[5] נתוני החברות המפורטים בתקנה זו כוללים רווחים/הפסדים של חברות המוחזקות על ידן.

שם חברת הבת/כלולה	רווח (הפסד) בשנת 2022		דיבידנד		דמי ניהול*		ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל[6]	
	רווח נקי (הפסד)	רווח נקי (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2022, בגין שנת 2022 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבל לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2022 בגין שנת 2022 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2022	עבור התקופה שלאחר מכן
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	(7,398)	7,006	-	-	250	-	1,411	-
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	21,441	2,690	15,000	-	-	-	-	-
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	7,334	-	-	-	-	-	39	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	28,112	-	-	-	360	-	4,655	-
דור אלון תעופה בע"מ	3,083	-	5,000	-	-	-	-	-
אלוני ים אחזקות בע"מ	23,726	-	-	-	-	-	9,242	-
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת	(25,255)	81,620	-	-	168	-	-	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	983	-	-	-	60	-	2,070	-

[6] לעניין ריבית ודמי ניהול לאחר יום 31 בדצמבר 2022, 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 335,548 מיליוני ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף שביצעה החברה במהלך חודש ספטמבר 2022, ראו סעיף 1.3.5 לדוח הדירקטוריון, וביאור 16ב(3) 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 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022, 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]	-	1,936	562	-	-		-	-	-	-	2,498
עודד גולן	מנכ"ל	100%	-	1,582	479	-	-		-	-	-	-	2,061
יאיר תמיר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	100%	-	1,135	290	-	-		-	-	-	-	1,425
ליאור דגול	מנכ"ל דורגז	100%	-	1,018	55	-	-		-	-	-	-	1,073
אורי חמו	סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות	100%	-	809	206	-	-		-	-	-	-	1,015

(1) סכומי התגמול יובאו במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה.

(2) סכומי המענק המופיעים בטבלה הנ"ל הינם בגין שנת 2022, כפי שהוכרו בדו"חות החברה לשנת 2022. סכומי המענקים אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ו-22 במרץ 2023, בהתאמה, וישולמו לאחר תקופת הדו"ח. לפרטים אודות הרכב המענק השנתי ביחס לנושאי המשרה ראו להלן.

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 בהיקף משרה של 90%. ביום 20 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 6 בינואר 2020) את הארכת ההתקשרות עם מר יניב 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 עלה 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 מימים 20 בפברואר 2020 ו-6 בספטמבר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-015325 ו- 2021-01-077155), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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 ("**המענק המיוחד**"). ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית את מתן המענק המיוחד. לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון (מספר אסמכתא: 2022-01-127948), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-113679), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר יניב בגין שנת 2022 בסך של 345 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 217 אלפי ש"ח. תשלום המענק השנתי והמענק המיוחד כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

7.2.2. <u>תנאי כהונת מנכ"ל החברה– מר עודד גולן</u>

מר גולן מכהן כמנכ"ל החברה, החל מיום 15 באוגוסט 2021. עד ליום 31 במרץ 2020, כיהן מר גולן כמנכ"ל דורגז, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, וכנושא משרה בחברה.

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 מנכ"ל החברה (החל מיום 15 באוגוסט 2021). לפרטים ראו סעיף 1.8 לדוח זימון האסיפה (מתקן) שפרסמה החברה ביום 5 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית כאמור מיום 12 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-086968), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה על ידי מר גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברה בבעלותו המלאה (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**"), בתמורה לתגמול חודשי בסך של 124 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית ("**התגמול החודשי**"). מר גולן זכאי למענק שנתי ולמענק מיוחד בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. 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, ובנוסף לתמורת תקופת ההודעה המוקדמת.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר גולן בגין שנת 2022 בסך של 287 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 192 אלפי ש"ח. תשלום המענק המיוחד כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

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 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי ומענק מיוחד למר תמיר בגין שנת 2022 בסך כולל של 290 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 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר דגול בגין שנת 2022 בסך כולל של 55 אלפי ש"ח.

7.2.5. <u>תנאי כהונת סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות, מר אורי חמו</u>

מר חמו מכהן כסמנכ"ל כלכלה ובקרה של החברה החל מיום 1 באפריל 2008, והחל מיום 1 באפריל 2022 מכהן בנוסף כסמנכ"ל מכירות. 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 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר חמו בגין שנת 2022 בסך כולל של 206 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 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>

אין בחברה בעלי עניין המקבלים תגמולים שאינם מפורטים לעיל, למעט הדירקטורים 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 ואלכס סורז'קו), 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 14.1 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 ; ומר סורז'קו – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 23 בדצמבר 2020.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ה"ה מרדכי בן משה ואלכס סורז'קו 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 2022 הסתכם לכ-425 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי העסקתו בחברה המפורטים בסעיף 7.2.1 לעיל, יו"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, אינו זכאי לגמול דירקטורים.

הגמול אשר ניתן לכל הדירקטורים למעט יו"ר הדירקטוריון, כאמור לעיל, הסתכם בשנת 2022 לסך של כ- 1,295 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו סעיפים 9 ו- 22 להלן.

8. תקנה 21א': השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה רבוע כחול, המחזיקה בכ- 82.73% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה ברבוע כחול הינו מר מוטי בן משה, אשר מחזיק במלוא הון המניות של רבוע כחול באמצעות אקסטרה, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה. בנוסף, אקסטרה מחזיקה בכ- 2.17% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה בהחזקה ישירה. סך שיעור ההחזקה של כלל בעלי השליטה בחברה, עומד על כ- 84.90% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

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 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 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 2022 ראו סעיף 7.2.7 לעיל.

9.1.2. 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 בין החברה ובין 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, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 הפרשה עבור השנים 2017 עד 2022 בסך כולל (מצטבר) של כ-34 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד הדוח, סכום ההפרשה השנתי עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

עסקה בין החברה ובין אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) ביחס לסימני המסחר, ותשלום מכוח עסקה כאמור כפופים לאישור ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בכפוף לכל דין.

להערכת הנהלת החברה, כל עוד לא הגיעה החברה להסכמות עם בעלת השליטה ביחס לשימוש בסימני המסחר, חשופה החברה לסיכונים הבאים: 1) דרישה מצד בעלת השליטה לקבלת תשלום עבור השימוש בסימני המסחר. תשלום כאמור, כפוף לאישור

האורגנים כאמור לעיל; 2) הודעה מצד בעלת השליטה כי על החברה להפסיק לעשות שימוש בסימני המסחר.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם הסיכונים האפשריים, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

9.1.3. ביום 29 במאי 2022, אישור דירקטוריון החברה, למען הזהירות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת מיום 24 באפריל 2022, עסקה בין החברה ובין אקסטרה, שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. במסגרת העסקה, אקסטרה התחייבה כלפי החברה (לרבות חברות בנות שלה) כי לא תהיה לה (או לחברות בשליטתה) כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה מכל סיבה שהיא, לקבלת תשלום בגין השימוש בשם המסחרי "אקסטרה מרקט" / "Extra Market" עבור רשת סופרמרקטים המוקמת על ידי דור אלון ניהול מתחמים, שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה. למען הזהירות, סווגה התחייבות אקסטרה כעסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל שליטה כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, ואושרה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה כאמור בתקנה 1(2) לתקנות ההקלות, ועל כן אינה טעונה אישור האסיפה הכללית. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-066691), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 (מספר אסמכתא: 2018-01-010233).

(ב) 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 קבוצתית עודפת לחברות המשתתפות ("**פוליסת המטריה**"), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 במאי 2021, ועד יום 30 באפריל 2022 (כולל).

(ג) ביום 29 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה) ביום 26 במאי 2022, את הארכת התקשרות החברה בפוליסות הקיימות בחודש נוסף, עד ליום 31 במאי 2022, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), והכל באותם תנאים וכמפורט בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2021 ("**תקופת ההארכה**").

(ד) ביום 29 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה) ביום 26 במאי 2022, את התקשרות החברה בפוליסות ביטוח חברות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתן והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה: פוליסת ביטוח שוטפת, ופוליסת ביטוח מטריה לחברות המשתתפות ולחברות פרטיות נוספות בשליטת רבוע כחול (להלן יחד: "**חברות הקבוצה**"), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2021, ועד יום 31 במאי 2023 (כולל).

(ה) <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.[7]

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 יתר חברות הקבוצה) קובעת תנאי לפיו אחריות המבטח ביחס לתביעה המשותפת לשתיים או יותר מהפוליסות כאמור לא תעלה על 20 מיליון דולר.

דמי הביטוח שמשולמים על-ידי החברה בגין הפוליסה השוטפת לתקופת הביטוח יהיו בסך של כ-148 אלפי דולר.

(ו) <u>תנאי פוליסת ביטוח המטריה הינם כדלקמן:</u>

פוליסת המטריה היא פוליסה משותפת לחברות הקבוצה.

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

[7] ביום 11 בספטמבר 2016 השלימה אקסטרה, את רכישת מלוא השליטה והבעלות ברבוע כחול.

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-140 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 חברות הקבוצה במועד זה.

ג. מכיוון שההתקשרות בפוליסת המטריה אושרה על-ידי כל חברות הקבוצה, משלמת החברה את חלקה היחסי בדמי הביטוח בסך של כ-35 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה הוא 25%).

לפרטים נוספים אודות הפוליסה השוטפת ופוליסת הביטוח הקבוצתית הנ"ל, לרבות אודות אופן אישורן ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 בספטמבר 2021 30 במאי 2022, ו-31 במאי 2022 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-077155, 2022-01-066661 ו- 2022-01-055470, 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.

9.2. 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 הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.2.2. אישור הסכם לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט"

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), לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט" על ידי החברה הבת. החברה הבת שוכרת שטח מסחר בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים, עם שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת.[8] התמורה שתשולם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.2.3. אישור התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת גז טבעי

ביום 25 באפריל 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**החברה הבת**") עם חברת אי. פי. אמ. באר טוביה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של כ-29.34% (במישרין ובעקיפין) על ידי אלון רבוע כחול ("**אי.פי.אמ.**"), בעסקה לרכישת עודפי גז טבעי. במסגרת ההסכם, תוכל החברה הבת לרכוש עודפי גז טבעי מ-אי.פי.אמ. במשך תקופה של 20 חודשים החל ממועד

[8] ביום 14 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת תוספת להסכם השכירות, במסגרתה תשכור החברה הבת שלושה מקומות חניה בקניון TLV, לשימוש סופר "אקסטרה מרקט" בקניון.

אישור ההסכם, בהתאם לתנאים האמורים בהסכם. התמורה שתשולם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.3. <u>עסקאות זניחות</u>

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 ו/או שוברי הטבות עם חברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול. העסקאות הנ"ל סווגו ע"י ועדת ביקורת כעסקאות זניחות.

בחודש ינואר 2020, אימצה ועדת הביקורת, אמות מידה וכללים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה ו/או תאגיד בשליטתה[9], 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[10]) 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

[9] "**שליטה**" – כמשמעות המונח בסעיף 1 חוק ניירות ערך.

[10] "**עסקה חריגה**" – כמשמעה בחוק החברות.

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 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 5 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-004290), 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. [11]

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: פארק GreenWork, בניין B (צרפת), יקום, 6097200.

כתובת דואר אלקטרוני: amir.listwand@doralon.co.il

טלפון: 09-9618600.

[11] 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:	09.11.1946	09.07.1955	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 ביקורת, תגמול ומאזן	חברה בוועדות ביקורת, תגמול, ומאזן 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	21.01.2015	21.01.2015
השכלה:	בוגר הנדסה כימית (BSc), הטכניון; מוסמך הנדסה כימית, הטכניון (MSc).	B.A במדעי המדינה וסוציולוגיה מאוניברסיטת בר-אילן;	M.A מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; B.A ספרות אנגלית ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב;
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (2016-2021).	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	דירקטורית בחברות פרטיות וציבוריות; 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; ישרס חברה להשקעות בע"מ (דח"צ); האפ ונצ'ר פרנקלין רסידנסס ניו יורק שותפות מוגבלת (דב"ת); 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; אלבר שירותי מימונית בע"מ, פיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	יניב רוג	עודד נגר	אלכס סורז'קו
מספר ת.ז.:	031812282	023708738	309095826
תאריך לידה:	14.10.1974	11.07.1968	21.11.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)	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 ביקורת, 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:	17.09.2017	11.09.2016	01.01.2021
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); בעלים ודירקטור יניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ וחברות בנות בה.	מנכ"ל אייי.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 (2017—2009).
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 BSRE USA INC; בע"מ; דירקטור בחברות בנות של החברה.	אייי.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; Tamar Investment Shoham AT GmbH ; 2 Limited.	רבוע כחול נדל"ן בע"מ; אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ; רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול ותחזוקה בע"מ; רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ; רבוע כחול גנרציה יסכה בע"מ; רבוע כחול גנרציה גטי 1 בע"מ; אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ; אקסטרה פלוס בע"מ; רבוע כחול גנרציה בע"מ; אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ; אקסטרה (א.ק) קפיטל בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	מרדכי בן-משה
מספר ת.ז.:	032140121
תאריך לידה:	09.04.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת השקעות
תפקיד:	דירקטור
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תחילת כהונה:	11.09.2016
השכלה:	לימודי כלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן (ללא השלמת תואר).
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
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 ריבוע בע"מ; א.ת.ה. מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ; ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ; אקסטרה אנרגיה מתחדשת בע"מ; טריפל-מ תחנות כוח בע"מ; אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית ירושלים; אקסטרה א.ר.צ טרייד סחר וליסינג בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ; רבוע כחול גנרציה בע"מ; כר אקו החזקות בע"מ; אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ; אקסטרה לוג'יסטיקס (א.ל) 2004 בע"מ; אקסטרה ליבינג בע"מ; רבוע כחול אנרגיה בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה; רבוע תקשורת בע"מ; אלון רבוע טלקום בע"מ; ExtraEnergie GmbH, ExtraHolding GmbH, וחברות זרות נוספות. דירקטור בחברות בנות של החברה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

14.2. **<u>דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח</u>**

ביום 9 באוגוסט 2022, סיים מר שי באב"ד את כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2022, אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.[12]

[12] מספר אסמכתא: 2022-01-082272.

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 בקרה ומכירות
מספר ת.ז.:	037218682	034370700	059645317
תאריך לידה:	22.11.1979	23.10.1977	22.07.1965
תחילת כהונה:	בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 01.09.2021	בתפקיד משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים החל מיום 25.03.2019	01.04.2008
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	עד ליום 31.03.2020 כיהן כמנכ"ל דור-אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, וכנושא משרה בחברה.	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים בחברה ובחברות בנות, וכן דירקטור בחברות בנות ומשותפות.	סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות, 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, אוניברסיטת תל אביב.	מוסמך למדעים בכלכלה וניהול (Bsc) – הטכניון חיפה.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל סחר במרב – מזון כל בע"מ (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 בחברה (2008-היום).

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:	23.09.1969	18.09.1951	24.02.1970
תחילת כהונה:	18.08.2019	01.01.2005	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 ייזום – בחברה (2017-2019) סמנכ"ל נדל"ן (2019 – 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	קובי קרן סמנכ"ל מערכות מידע	דוד אליהו סמנכ"ל ניהול מתחמים
מספר ת.ז.:	057672693	027789346	058287459
תאריך לידה:	25.06.1962	23.06.1970	03.01.1964
תחילת כהונה:	01.01.2021	17.03.2020	18.08.2019
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל ניהול מתחמים
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.	הנדסה תעשיה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון; MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון. בעל ניסיון באבטחת מידע וסייבר.	-
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מסחרי – אמישראגז; מנכ"ל בחברת התעשיות – אשטרום.	סמנכ"ל מערכות מידע – יוניון מוטורס (2016-2020).	מנהל רשת מתחמי התדלוק והמסחר בחברה (2017-היום); מנהל מחוז צפון ברשת מתחמי התדלוק והמסחר.

שם:	יפית כהן חשבת	רועי הכוכבי סמנכ"ל סחר	דניאל שפירא מבקר פנימי [13]
מספר ת.ז.:	033442682	032952814	052755998
תאריך לידה:	22.09.1976	14.04.1978	21.07.1954
תחילת כהונה:	18.08.2019	בתפקיד סמנכ"ל סחר החל מיום 01.04.2022	01.01.2000
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	חשבת	סמנכ"ל סחר	מבקר פנימי[14]
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.	רואה חשבון מוסמך. B.A בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	חשבת בחברת נ.פלדמן ובנו בע"מ.	סמנכ"ל מכירות בחברה (2020-2022); מנהל שוק מאורגן – אסם נסטלה (2017-2019); מנהל שוק מאורגן – חוגלה – קימברלי קלארק (2015-2017).	בעל משרד פרטי לראיית חשבון וביקורת. מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל. מבקר פנימי גם בחברות בנות וקשורות של החברה.

[13] מר שפירא אינו עובד התאגיד.

[14] 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:

ביום 3 באפריל 2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-035400).

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 24 בנובמבר 2022, התקיימה אסיפה כללית שנתית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטה הבאה:

לאשר מענק מיוחד בסך של 96 אלפי ש"ח, ליו"ר הדירקטוריון מר ישראל יניב בגין שנת 2021, כמפורט בסעיף 7.2.1 לעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 19 באוקטובר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-127948, ו-2022-01-113679 (בהתאמה)).

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.

ב. <u>ביטוח</u>

לפרטים בגין ביטוח נושאי משרה ראו סעיף 9.1.3 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 בקרה ומכירות;

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 2022 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 2022 (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 2023	
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 2022 (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 2023	
תאריך	**יאיר תמיר** **משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים**