דוח רבעוני
Q2 2023



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 הרבעוני לרבעון השני לשנת 2023 והדוח התקופתי לשנת 2022 ("**הדוח התקופתי**") על כל חלקיהם, ו/או כדי לתאר באופן מלא את פעילות החברה ותוצאותיה, וכי לצורך כך יש לקרוא את הדוחות האמורים על כל חלקיהם.

פרק המבוא עשוי להכיל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. המידע צופה פני העתיד 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
1,105 (מיליוני ₪)
ליום 22.08.2023

הון עצמי
1,301 (מיליוני ₪)
ליום 30.06.2023

דירוג
A2
אופק יציב - מדרוג

מכירות נטו
1,817 (מיליוני ₪)
2023 Q2

EBITDA[1]
118 (מיליוני ₪)
2023 Q2

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

כרטיס ביקור המשך



אנרגיה

215 מתחמי תדלוק ציבוריים

66 עמדות טעינה
לרכבים חשמליים

שיווק
גפ"מ וגז טבעי
ללקוחות פרטיים ועסקיים

שיווק
מוצרי גז וקמפינג

שיווק
דלק סילוני
לחברות תעופה

שיווק
דלקים וגפ"מ
לרשות הפלסטינית



שוואופ

60 סניפי am:pm
ופעילות E-Com

27 אלוניות קיבוץ/מושב
וסופרים

156 חנויות נוחות

115 מסעדות ובתי קפה



נדל"ן

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

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

שווי נדל"ן בהקמה
כ-**797 מיליון ₪**

שווי נדל"ן מניב (חלק החברה)
כ-**292 מיליון ₪**

מותגי הקבוצה



עיקרי התוצאות

המכירות נטו הסתכמו לסך של כ-**1,817 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**2,232 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ-**276 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**293 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח מפעולות הסתכם לסך של כ-**49 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**92 מיליון ש"ח** ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי הסתכם לסך של כ-**16 מיליון ש"ח** לעומת **איזון** ברבעון המקביל אשתקד.

רבעון 2, 2023 - מגמות עיקריות

כללי

- המשך צמיחה במכירות קמעונאות המזון בכלל הפורמטים (כולל מכירות זכיינים ושותפויות).
- ברבעון השני חל גידול של כ-7% במכירות קמעונאות המזון וחנויות הנוחות, לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- הפסדי מלאי דלקים בהיקף של כ-5 מיליון ₪ בהשוואה לרווחי מלאי של כ-15 מיליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

מתחמי תדלוק ומסחר

- צמיחה של כ-4% במכירות חנויות הנוחות ובתי הקפה (כולל מכירות זכיינים ושותפויות), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- המשך פרישת עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות ברשת התחנות הציבוריות של החברה, המונה כיום 66 עמדות טעינה.

שיווק ישיר

- יציבות במכירות לרשות הפלסטינית.
- המשך צמיחה במכירות דלק סילוני בעקבות עלייה בהיקף הטיסות.
- ירידה בהיקף מכירות הגפ"מ והגז טבעי.

קמעונאות מזון

- גידול במכירות SSS של כ-5% ברשת am:pm והמשך מגמה של הגדלת נתחי שוק.
- התרחבות רשת am:pm אל מחוץ לגוש דן במודל זכיינות, המונה 10 סניפים בזכיינות.
- שמירה על רמת הרווחיות ברשת BBB.

רבעון 2, 2023 - מגמות עיקריות (המשך)

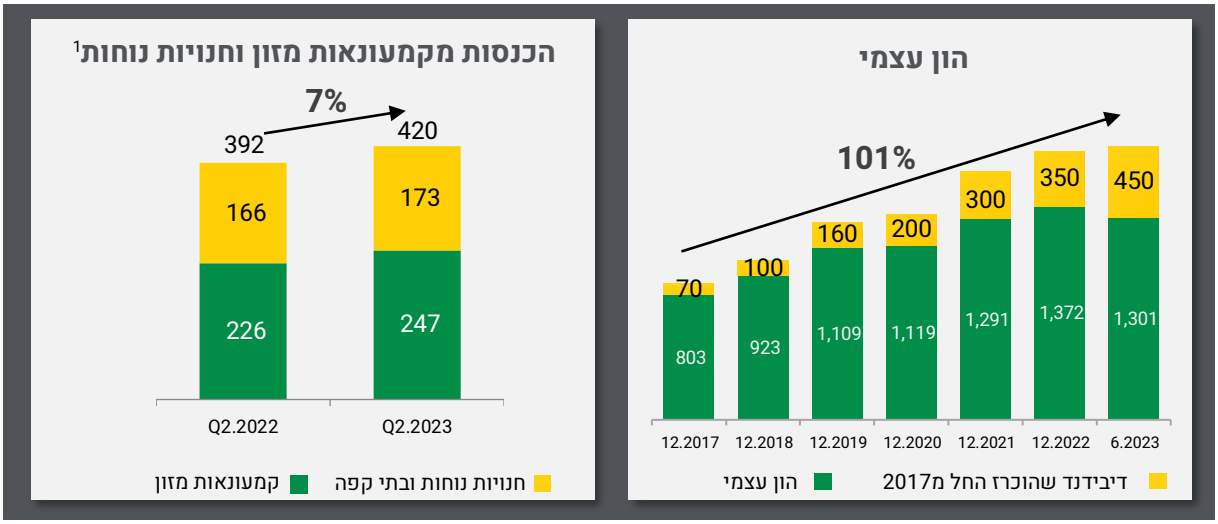
נדל"ן

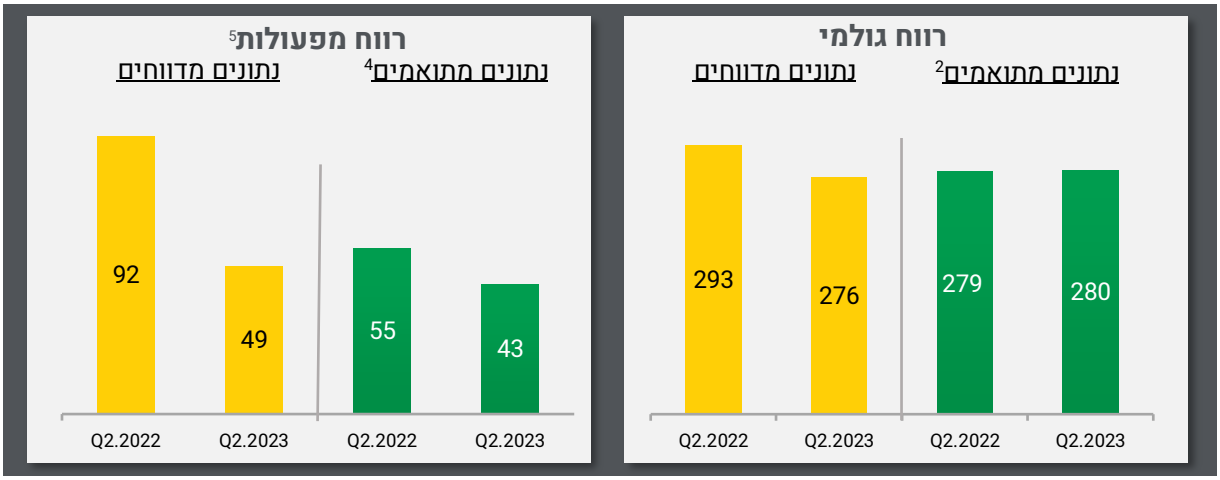
- חתימה על הסכם עם קבלן ראשי לביצוע עבודות הבנייה בפרוייקט "אלוני ים" – צפי להשלמת הפרוייקט, רבעון 3, 2025.
- המשך פיתוח פרוייקטי הנדל"ן של הקבוצה לצד פיתוח נדל"ן מניב בסמוך למתחמי התדלוק.
- הערכת שווי מעודכנת לפרויקט אלוני ים.

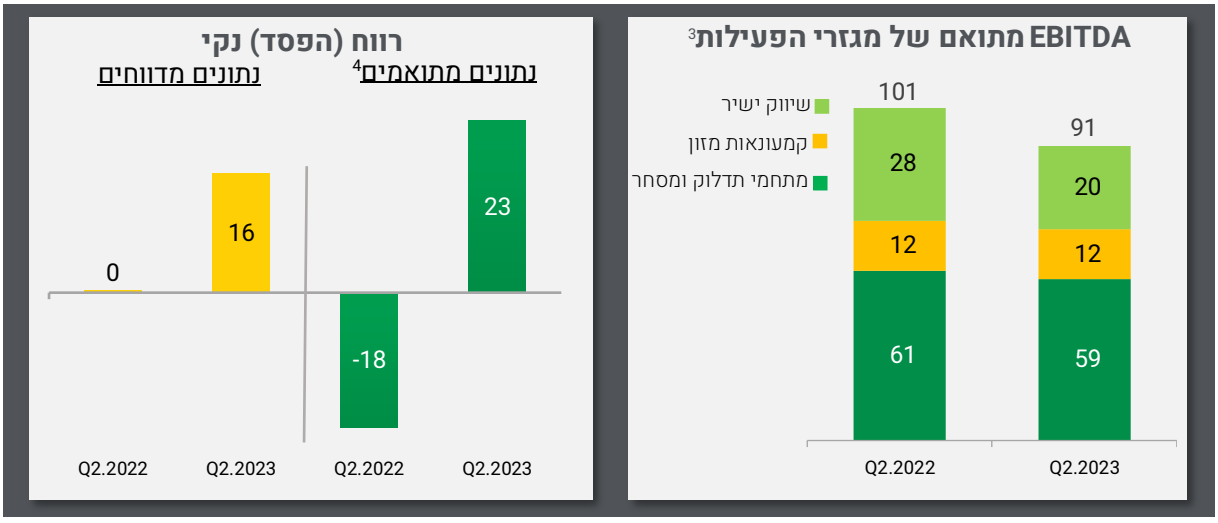
נזילות ומימון

- ירידה חדה של כ- 69 מיליון ₪ בהוצאות המימון, לעומת הרבעון המקביל אשתקד כתוצאה מעליות בשוק ההון ברבעון הנוכחי (בהשוואה לירידות בשוק ההון ברבעון המקביל אשתקד).
- גמישות פיננסית גבוהה הנשענת על מסגרות אשראי בהיקף של כ-1.1 מיליארד ₪, יתרות נזילות של כ-420 מיל' ₪, ונכסים לא משועבדים נטו בהיקף של כ-550 מיל' ₪.

תמצית נתונים (במיליוני ₪)







(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים, למעט מחזור המכירות של זכייני קבוצת BBB
(2) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי
(3) בנטרול השפעת רווחי (הפסדי) מלאי (נטו) ולפני הוצאות לא מיוחסות ועמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון
(4) בנטרול השפעת רווחי (הפסדי) מלאי (נטו), הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה , השפעת IFRS 16 ופעילות מופסקת וברווח הנקי המתואם ללא נטרול הפסדים/רווחים מתיק ני"ע ונגזרים על הדולר
(5) לפני ניכוי הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי (המסווגות תחת סעיף הוצאות המימון)

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוח רבעון שני לשנת 2023

תוכן עניינים:

פרק א' שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד;

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד;

פרק ג' (1) דוחות כספיים מאוחדים;

(2) מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות הדוחות;

פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

פרק א' | שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון השני לשנת 2023

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

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

"**החברה**" או "**דור אלון**"	–	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;
"**אלון רבוע כחול**"	–	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;
"**אקסטרה**"	–	אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ;
"**הדוחות הכספיים**"	–	הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023;
"**דוח הדירקטוריון**"	–	דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023;
"**הדוח התקופתי**"	–	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 24 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027151);
"**פרק א' לדוח התקופתי**"	–	פרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי;
"**דוח הדירקטוריון לדוח התקופתי**"	–	פרק דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי;
"**פרק ד' לדוח התקופתי**"	–	פרק פרטים נוספים על התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי;
"**הדוחות הכספיים השנתיים**"	–	הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, הנכללים בדוח התקופתי;
"**מועד פרסום הדוח**"	–	סמוך למועד פרסום דוח זה;
"**תאריך הדוח**" או "**תאריך המאזן**"	–	30 ביוני 2023.

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

כללי

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

1. עדכון סעיף 1.6.4 – דיבידנדים במזומן

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד שבוצעה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון.

2. עדכון סעיף 3.13 – כוח אדם

בחודש מרץ 2023, בעקבות עלייה במדד המחירים לצרכן, חתם שר העבודה על צו להעלאת שכר המינימום בסך של כ-272 ש"ח החל מיום 1 באפריל 2023. שכר המינימום המעודכן עומד על סך של כ-5,572 ש"ח בחודש.

להערכת החברה, עליית שכר המינימום כאמור לעיל, תביא לגידול שאינו מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2023.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת העלייה בשכר המינימום, 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, שינויים בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק העבודה, וכתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

3. עדכון סעיף 7.1.3 – חתימת הסכם קבלן ראשי בקשר עם פרויקט "אלוני ים"

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים אחזקות בע"מ, חברה בשליטת החברה (74%) ("**החברה הבת**"), עם חברת ב.ס.ט בניה בע"מ ("**הקבלן**"), בהסכם קבלן ראשי וביצוע עבודות בניה בקשר עם פרויקט "אלוני ים" ("**ההסכם**" ו-"**העבודות**", לפי העניין).

בהתאם להוראות ההסכם, תקופת הקמת הפרויקט הינה 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה לקבלן.

בגין העבודות, תשולם לקבלן תמורה בסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח (הצמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ) ("**התמורה**"). מתוך סכום התמורה, סך של כ-292 מיליון ש"ח הינו תמורה "פאושלית", וסך של כ-93 מיליון ש"ח ישולם על פי כתב כמויות, בהתאם לתנאים

שנקבעו בהסכם. להבטחת קיום התחייבויותיו מכוח ההסכם, ימציא הקבלן לחברה הבת ערבות ביצוע וערבות בדק כמקובל בהסכמים מסוג זה.

לפרטים בדבר אישור הסכם שאילת עובדים מרבוע נדל"ן ביחס לפרויקט "אלוני ים" ו-"אלוני כפר סבא", על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראו סעיף 8 להלן.

4. עדכון סעיף 9.1 – נושאי משרה בכירה (הון אנושי)

4.1. ביום 15 ביולי 2023, סיים מר יאיר תמיר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, את כהונתו כנושא משרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-035863) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.2. ביום 30 ביולי 2023, הוחלט למנות את מר נתנאל בוטבול כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה במקומו של מר תמיר, החל מיום 10 באוקטובר 2023.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (מספר אסמכתא: 2023-01-070942) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. תנאי כהונתו והעסקתו של מר בוטבול כסמנכ"ל הכספים אושרו על ידי ועדת התגמול ביום 21 באוגוסט 2023, ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 23 באוגוסט 2023.

5. עדכון סעיף 15.7 – פירוט בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי ומסגרות האשראי של החברה

ההלוואה	היקף ההלוואה במקור	יתרת הלוואה נכון ליום 30.06.2023	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 30.06.2023
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים(א)	335 מיליון ש"ח	150 מיליון ש"ח	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%.	א. 34.43%
			ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח.	ב. 1,393
			ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	ג. 2.35

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

6. עדכון סעיף 18 – הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים השנתיים, וביאורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים בדוח הזה.

7. ביטוח נושאי משרה

ביום 23 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה (ביום 21 במאי 2023), לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) התש"ס-2000, התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עבור מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה: פוליסת ביטוח שוטפת, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת (פוליסת ביטוח מטריה), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2023, ועד יום 31 במאי 2024 (כולל) ("**פוליסות הביטוח**").

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בפוליסות הביטוח, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-047719), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. החלטות האסיפה הכללית

במסגרת האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות שהתקיימה ביום 15 ביוני 2023, התקבלו ההחלטות הבאות: (1) לאשר את הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק לבעל השליטה, מר מרדכי בן-משה, המכהן כדירקטור בחברה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 8 במרץ 2023, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי המוענק לנושאי המשרה בחברה; (2) לאשר מענק שנתי בסך של 345 אלפי ש"ח ליו"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לפרק ד' לדוח התקופתי; (3) לאשר מענק מיוחד בסך של 217 אלפי ש"ח ליו"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לפרק ד' לדוח התקופתי; (4) לאשר מענק מיוחד בסך של 192 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר עודד גולן, בגין שנת 2022 כאמור בסעיף 7.2.2 לפרק ד' לדוח התקופתי; (5) לאשר את התקשרות החברה עם רבוע כחול נדל"ן בע"מ בהסכם שאילת עובדים כאמור בסעיף 1.3.7 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

9. זכות שימוש בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית"

בהמשך לאמור בביאור 25(א)2 לדוחות הכספיים השנתיים, ולאמור בסעיף 9.1.2 לפרק ד' בדוח התקופתי, ועדת הביקורת של החברה קיבלה טיוטת הערכת שווי עדכנית בדבר דמי השימוש הראויים בסימני המסחר, לצורך ניהול משא ומתן עם בעלת השליטה. עסקה בין החברה ובין בעלת השליטה ביחס לסימני המסחר, ותשלום מכוח עסקה כאמור כפופים לאישור ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בכפוף לכל דין.

לפרטים בדבר בקשה לאישור תביעה נגזרת בקשר עם השימוש שעושה החברה בסימני המסחר, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-068365), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וביאור 7 לדוחות הכספיים.

ישראל יניב	עודד גולן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך: 23 באוגוסט 2023

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, על מצבה העסקי של החברה וחברות בנות וקשורות שלה ("**דור-אלון**" או "**החברה**") ותוצאות פעילותה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ("**מועד הדוח**" או "**תאריך הדוח על המצב הכספי**" ו-"**תקופת הדוח**", בהתאמה).

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 24 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027151) ("**הדוח התקופתי**").

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

מובהר כי ככלל, התיאור בדוח זה כולל מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי כשלעצמו, אולם עשוי לסייע להבנת עסקי החברה.

למידע נוסף אודות אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה בעסקי החברה, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 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

לדור-אלון שלושה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים, ולפרטים בדבר אופן הצגת המגזרים ראו סעיף 1.2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

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 תחת המותג "דור אלון", עמדות הטענה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים, רשת חנויות נוחות הפועלת תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר אלונית", ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, 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 ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, הסתכם לסך של כ-173 מיליון ש"ח וכ-317 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-166 מיליון ש"ח וכ-295 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. גידול בשיעור של כ-4% וכ-8% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 30 ביוני 2023, מונה רשת דור אלון 215 מתחמי תדלוק ציבוריים הכוללים 66 עמדות טעינה לרכבים חשמליים[1] ו-156 חנויות נוחות.

[1] הפרוסות ב-21 אתרים.

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 ("**דס"ל**") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

ג. **מגזר קמעונאות מזון** – הפעילות בתחום זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה,[2] 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 ("**בי.בי.בי**"), המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB" "Burgerim" ו-"MOSES".

מחזור המכירות של המגזר[3] (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, הסתכם לסך של כ-247 מיליון ש"ח וכ-468 מיליון ש"ח, בהתאמה (ללא מחזור מכירות זכייני בי.בי.בי), לעומת סך של כ-226 מיליון ש"ח וכ-422 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה. גידול בשיעור של כ-9% וכ-11% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 30 ביוני 2023, לדור אלון 87 חנויות מחוץ למתחמי התדלוק (60 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' לדוח התקופתי.

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

לפרטים אודות הסכם קבלן ראשי בפרויקט "אלוני ים" ראה סעיף 3 לפרק א' לדוח זה.

---

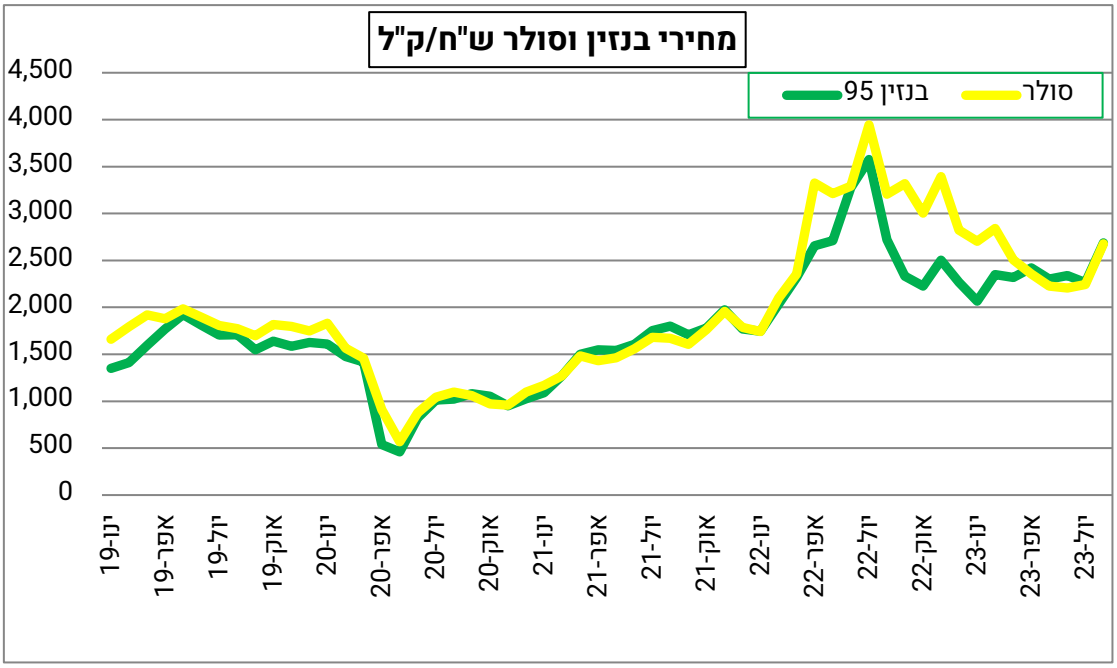
[2] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

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

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 השני לשנת 2023 חלה ירידה במחירי הדלקים. התנודתיות במחירי הדלקים ושינויים בגובה מס הבלו המוטל על הדלקים גרמו לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-5 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2023, לעומת גידול ברווח הגולמי בסך של כ-15 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2023, התנודתיות במחירי הדלקים גרמה לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-10 מיליון ש"ח, לעומת גידול בסך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כאמור בסעיף 3.6 לפרק א' לדוח התקופתי, 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 בסכומים שאינם מהותיים.

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' לדוח התקופתי וסעיף 1.4.2 להלן.

1.3.3. **חלוקת דיבידנד**

ביום 20 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 9 במאי 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-037882), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.4. **השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח**

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 התאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו ("**העסקה**"), תמורת סך של כ-872 מיליון ש"ח.[4]

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-032026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם להוראות הסכם המכר.

1.3.5. <u>הסכם לאספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית</u>

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה בנזין, סולר וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לתקופה של שנתיים, והוארך בחודש אפריל 2022 בשלוש שנים נוספות עד לתום שנת 2025, לאספקת דלקים וגז אשר עיקריו מופיעים בפרק א' לדוח התקופתי ("**ההסכם**").
נכון ליום 30 ביוני 2023, יתרת החוב של הרש"פ עומדת על כ-560 מיליון ש"ח.

1.3.6. <u>הסכם לרכישת גז טבעי</u>

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ("**דורגז**") על הסכם לרכישת גז טבעי עם או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת ("**שותפות או.פי.סי**"), 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.
בחודש מרץ 2023, לאחר תחילת ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש", החלה דורגז לרכוש גז טבעי משותפות או.פי.סי בהתאם לתנאי ההסכם.

1.3.7. <u>הסכם שאילת עובדים מרבוע נדל"ן</u>

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.6 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי בדבר משא ומתן להסכם שירותים עם רבוע נדל"ן (חברה בשליטת אלון רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה), ביום 20 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), התקשרות החברה בהסכם שאילת עובדים מרבוע נדל"ן לחברה, למטרת ניהול קידום פרויקט אלוני ים ופרויקט אלוני כפר סבא. ביום 15 ביוני 2023, אושרה ההתקשרות על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 15 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
לאחר תקופת הדוח, ביום 10 ביולי 2023, אושרה ההתקשרות גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של רבוע נדל"ן.

1.3.8. **הליכים משפטיים**

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאור 18ד' לדוחות הכספיים השנתיים וביאורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים בדוח זה.

1.4. ניתוח תוצאות הפעילות

1.4.1. **תמצית נתוני המאזן**

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 30 ביוני 2023 ו-31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

	30.06.2023	31.12.2022	הסבר – עיקרי הדברים
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	463,294	593,791	קיטון בסך של כ-130 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומירידה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן.
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,549,245	1,636,512	קיטון בסך של כ-87 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות וקיטון במלאי כתוצאה מירידת המחירים.
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת	287,287	-	יתרה מהוונת של התמורה הנדחית בגין מכירת תחנת הכוח.
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת	-	836,636	לפרטים בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.4 לעיל, ובאור 5 לדוחות הכספיים.
נכסים שאינם שוטפים	3,709,455	3,711,393	קיטון בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
סך הנכסים	**6,009,281**	**6,778,332**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,209,844	1,658,481	קיטון בסך של כ-449 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר אשר בוצע עם קבלת התמורה בגין מכירת תחנת הכוח.
זכאים ויתרות זכות אחרות	1,322,654	1,380,081	קיטון בסך של כ-57 מיליון ש"ח הנובע מקיטון ביתרת הספקים בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים בתקופה.
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת	-	97,601	לפרטים בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.4 לעיל, ובאור 5 לדוחות הכספיים.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,175,327	2,269,699	קיטון בסך של כ-94 מיליון ש"ח.
סך ההתחייבויות	**4,707,825**	**5,405,862**	
סך ההון	1,301,456	1,372,470	קיטון בסך של כ-71 מיליון ש"ח הנובע מחלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, בניכוי רווחים שנצברו בתקופת הדוח.
סך ההתחייבויות וההון	**6,009,281**	**6,778,332**	

1.4.2. <u>מקורות המימון</u>

פעילות החברה ממומנת על ידי הלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים, ואגרות חוב סחירות. ההתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ולמחזיקי אגרות החוב מסתכמות ליום 30 ביוני 2023, לסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. נכון ליום 30 ביוני 2023, מתוך סך ההתחייבויות האמורות, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים הינו כ-1.1 מיליארד ש"ח, והיקף החוב הצמוד למדד המחירים לצרכן הינו כ-143 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)
1,135	ריבית הפריים	+1%	11.35
143	מדד המחירים לצרכן	+1%	1.43
787	ללא	-	-

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה (בסעיף זה: החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן ניצלה החברה כ-29%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-35% 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 סעיף 15.6 ו-15.7 לפרק א' בדוח התקופתי, וסעיף 5 בפרק א' לדוח זה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.4.2 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי, ולפרטים בדבר אגרות החוב הסחירות של החברה ראו סעיף 4 להלן.

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים בסך של כ-420 מיליון ש"ח.[5] נכון ליום 30 ביוני 2023, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים עומד על סך של כ-337 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 4.4 להלן.

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

פירוט אפיקים	סכום במיליוני ש"ח	מקום מסחר
מניות ישראליות[2]	254	נסחרות בישראל
אג"ח קונצרני ישראל	56	אג"ח קונצרני נסחרות בישראל
מניות חו"ל	23	נסחרות בארה"ב או בבורסות מובילות במדינות ה-OECD
אג"ח ממשלתי	1	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-115 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר ניהול ההשקעות בחברה ראו סעיף 1.4.2 (א) לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

לפרטים בדבר נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך בקבוצת רבוע כחול ראו סעיף 1.4.2 (ב) לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

[5] בנטרול פיקדונות לספקי דלק.

1.4.3. נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

א. נתוני רווח והפסד לרבעון השני לשנת 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.06.2023	30.06.2022	
הכנסות – נטו	1,816.9	2,232.1	קיטון בסך של כ-415 מיליון ש"ח (כ-19%). עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים. הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
רווח גולמי	275.6	293.4	קיטון בסך של כ-18 מיליון ש"ח (כ-6.1%). הקיטון נגרם כתוצאה מהפסדי מלאי בסך של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-15 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	235.5	224.8	גידול בסך של כ-11 מיליון ש"ח (כ-4.8%). הגידול נבע בעיקר מעליה בהוצאות (בגין שכר עבודה, הובלה, אחזקה, שכירות משתנה וכדומה). יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-50 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-49 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-40 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	6.7	13.1	הקיטון נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בחברה כלולה ברבעון המקביל אשתקד.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1.8)	(10.4)	עיקר הפער בין התקופות נבע משינויים בהפרשה לירידת ערך בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם להוראות תקן IFRS 9 שבוצעה ברבעון המקביל אשתקד.
רווח מפעולות	**48.6**	**92.0**	
הוצאות (הכנסות) מימון נטו[6]	30.1	98.9	קיטון בסך של כ-69 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מעליה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-10 מיליון ש"ח, לעומת ירידה בשווי

[6] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, לעומת כ-7.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

			התיק בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול זה קוזז בחלקו מהשפעת העלייה בריבית הפריים על היקף החוב צמוד פריים של החברה בין התקופות והפסדים הנובעים מהעלייה החדה בשער החליפין של הדולר הנוכחי, לעומת הרבעון המקביל אשתקד בגין התחייבויות החברה הצמודות לדולר ובגין נגזרים. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לקיטון בהוצאות המימון נטו (לרבות הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי דולר) בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-14 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי בהשוואה לסך של כ-17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	18.5	(6.9)	
מיסים על הכנסה	2.2	(5.3)	
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	16.3	(1.6)	
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(0.3)	1.9	
רווח נקי לתקופה	**16.0**	**0.3**	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.0	0.0	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	16.0	0.3	
EBITDA[7]	**117.5**	**143.4**	

[7] 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 לששת החודשים הראשונים לשנת 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשישה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.06.2023	30.06.2022	
הכנסות – נטו	3,653.2	3,722.8	קיטון בסך של כ-70 מיליון ש"ח (כ-1.9%). עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים. הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח גולמי	**529.2**	543.4	קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח (כ-2.6%). הקיטון נבע כתוצאה מהפסדי מלאי בסך של כ-10 מיליון ש"ח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מעלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	467.5	445.5	גידול בסך של כ-22 מיליון ש"ח (כ-4.9%). הגידול נבע בעיקר מתוספת הוצאות כתוצאה מפתיחה של חנויות ומתחמים חדשים בתקופת הדוח. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-99 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-83 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לקיטון בהוצאות שכירות של כ-98 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	13.4	18.0	הקיטון נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בחברה כלולה ברבעון המקביל אשתקד.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(2.9)	(12.0)	עיקר הפער בין התקופות נובע משינויים בהפרשה לירידת ערך בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם להוראות תקן IFRS 9 שבוצעה בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח מפעולות	**78.0**	**127.8**	
הוצאות מימון נטו[8]	80.9	73.9	גידול בסך של כ-7 מיליון ש"ח (כ-9.4%).

[8] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, לעומת כ-12.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

			עיקר הגידול נבע מהשפעת העלייה בריבית הפריים על היקף החוב צמוד פריים של החברה בין התקופות. גידול זה קוזז כתוצאה מעלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, לעומת ירידה בשווי התיק בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לקיטון בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-26.3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ-31.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	(2.9)	53.9	
מיסים על הכנסה	(2.1)	7.1	
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	(0.7)	46.8	
רווח מפעילות מופסקת	24.7	4.2	
רווח נקי לתקופה	**23.9**	**51.0**	
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	(0.1)	(0.1)	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	24.0	51.1	
EBITDA[9]	**214.4**	**248.3**	

[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.

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

א. ניתוח תוצאות לרבעון השני לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2023	30.6.2022	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	94.4	138.1	קיטון בסך של כ-44 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נובע מתשלום מס ברבעון הנוכחי בגין רווחי הון כתוצאה ממכירת תחנת הכוח.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	1.1	(46.8)	גידול בסך של כ-48 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהתמורה שהתקבלה ממכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן ברבעון הנוכחי, לעומת רכישת נכסים פיננסים בשווי הוגן בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים (ששימשו) לפעילות מימון	(97.1)	(82.9)	גידול בסך של כ-14 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילות מימון.

ב. ניתוח תוצאות לששת החודשים הראשונים לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	30.6.2023	30.6.2022	
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	195.6	328.5	קיטון בסך של כ-133 מיליון ש"ח בין התקופות שנבע בעיקר מקיטון בהון החוזר בסך של כ-47 מיליון ש"ח, לעומת קיטון בהון החוזר בסך של 123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מתשלום מס בתקופת הדוח בגין רווח הון ממכירות תחנת הכוח.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	544.2	(150.6)	גידול בסך של כ-695 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה. עיקר הגידול נבע כתוצאה מהתמורה שהתקבלה בגין מכירת תחנת הכוח ומרכישת נכסים פיננסים בשווי הוגן בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים (ששימשו) לפעילות מימון	(807.5)	(149.6)	גידול בסך של כ-658 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילות מימון. הגידול נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר עם קבלת התמורה ממכירת תחנת הכוח.

1.4.5. **להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023. הטבלה כוללת נתוני עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן ובנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16):**

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

1.4.5.1. **מכירות נטו**

א. מכירות נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.06.2023	30.06.2022	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	896	1,060	(15%)	קיטון בסך של כ-164 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים ברבעון הנוכחי, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. מחזור חנויות הנוחות הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-135 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-129 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול בשיעור של כ- 5%.
מגזר השיווק הישיר	801	1,052	(24%)	קיטון בסך של כ-251 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-71 מיליון ש"ח, לעומת כ-91 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[10] ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-246 מיליון ש"ח, לעומת כ-325 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון במכירות נבע מירידה במחירי הדלקים. הירידה קוזזה בחלקה כתוצאה מעליה בכמויות הדס"ל שנמכרו בין התקופות. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ ברבעון הנוכחי בסך של כ-410 מיליון ש"ח, לעומת 550 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע מירידה במחירי הדלקים בין התקופות.
מגזר קמעונאות מזון	186	184	1%	גידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח. מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-127 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי,

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

				לעומת כ-128 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד קיטון של כ-1%. מכירות חנויות זהות ברשת am:pm גדלו בכ-5% בין התקופות. הפער בין שיעור הגידול בהיקף המכירות לבין שיעור הגידול בחנויות זהות, נובע ממעבר סניפים להפעלה בזכיינות בתקופת הדוח.
סה"כ	**1,883**	**2,295**	**(18%)**	

ב. מכירות נטו לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.06.2023	30.06.2022	שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	1,761	1,804	(2%)	קיטון בסך של כ-43 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים. מנגד, נרשמה עלייה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מחזור חנויות הנוחות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-249 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-228 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול בשיעור של כ- 9%.
מגזר השיווק הישיר	1,664	1,695	(2%)	קיטון בסך של כ-31 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-165 מיליון ש"ח, לעומת כ-196 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[11] ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-492 מיליון ש"ח, לעומת כ-473 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במכירות הדס"ל נובע מעליה ניכרת בכמויות הדס"ל שנמכרו כתוצאה מעלייה בהיקף הטיסות, עם הסרת המגבלות שהוטלו בשל מגיפת הקורונה, גידול זה קוזז בחלקו כתוצאה מירידת מחירי הדלקים בין התקופות. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ בסך של כ-854 מיליון ש"ח,

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

				לעומת כ-874 בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	357	345	4%	גידול בסך של כ-12 מיליון ש"ח הנובע מגידול במכירות רשת "am:pm". מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-243 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-240 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מכירות חנויות זהות ברשת am:pm גדלו בכ-6.5% בין התקופות.
סה"כ	**3,782**	**3,844**	**(2%)**	

1.4.5.2. רווח תפעולי

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

מגזרים	30.06.2023	30.06.2022	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	37.3	48.6	(23%)	קיטון בסך של כ-11.3 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מהפסדי מלאי בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה לרווחי מלאי בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר השיווק הישיר	11.6	34.1	(66%)	קיטון בסך של כ-22.5 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מהפסדי מלאי בסך של כ-4 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-5.4 ברבעון המקביל אשתקד וכן מצמצום בהיקף ההפרשה בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם לתקן IFRS 9, בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) הפסד תפעולי בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח מפעילות חברת "דורגז", לעומת רווח תפעולי בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[12] ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.3 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווחיות

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

				פעילות הדס"ל נובעת מהפסדי מלאי שנרשמו ברבעון הנוכחי אל מול רווחי מלאי ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	5.5	5.3	4.0%	גידול בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.8 מיליון ש"ח, לעומת 1.8 ברבעון המקביל אשתקד.
סה"כ רווח תפעולי	**54.4**	**88.0**	**(38%)**	

ב. רווח תפעולי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

מגזרים	30.06.2023	30.06.2022	שינוי (ב-%)	הסבר
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	55.7	73.7	(24%)	קיטון בסך של כ-18 מיליון ש"ח. הקיטון נבע הפסדי מלאי בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר השיווק הישיר	26.0	55.1	(53%)	קיטון בסך של כ-29 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מהפסדי מלאי בסך של 7.3 מיליון ש"ח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-13.4 בתקופה המקבילה אשתקד, וכן צמצום בהיקף ההפרשה בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם לתקן IFRS 9, בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם לסך של כ-0.2 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח בסך של 8.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[13] ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-0.2 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-6.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בין התקופות נובע הפסדי

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

					מלאי בתקופה הדוח, בהשוואה לרווחי מלאי בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	6.8	2.2	205%		גידול בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם בתקופה הנוכחית לסך של כ-2.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-4.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
סה"כ רווח תפעולי	**88.5**	**131.0**	**(32%)**		

1.4.6. <u>תמצית רווח והפסד מתואם</u>

הצגת תמצית נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 וביום 30 ביוני 2022, 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.[14]

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 2 2023	רבעון 2 2022	ינואר-יוני 2023	ינואר-יוני 2022
רווח גולמי מתואם	280.4	278.7	539.3	516.0
EBITDA מתואם	71.4	82.1	123.2	127.3
רווח מפעולות מתואם	43.2	55.1	67.3	71.9
רווח נקי מתואם	22.7	(18.2)	11.2	26.7

[14] 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>

הצגת תמצית נתונים עיקריים לימים 30 ביוני 2023, 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022. 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	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	498.1	687.3	607.5
נכסים שאינם שוטפים	2,535.2	2,379.5	2,532.8
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,247.8	1,199.6	1,694.9
הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך	883.4	924.0	993.7
רווחי המגזרים (בניכוי הוצאות לא מיוחסות)[15]	69.1	111.1	179.7
פחת והפחתות[15]	64.4	63.8	129.1

[15] על בסיס המגזרים הקיימים נכון למועד הדוח.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

3. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

<u>פרויקט אלוני ים</u> – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 6 באוגוסט 2023, בדבר קרקע לתעסוקה, ומסחר 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 לפרק א' לדוח התקופתי. להלן יובאו פרטים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

	מאפיין	פירוט
1	**זיהוי נושא ההערכה**	קרקע לתעסוקה ומסחר הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א.
2	**עיתוי ההערכה**	30 ביוני 2023.
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה**[1]	כ-720 מיליון ש"ח.
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	כ-722 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-11 מיליון ש"ח (החל מיום 1 בינואר 2023).

4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור ליום 30 ביוני 2023. אגרות החוב (סדרות ה'-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 30.06.2023	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'[16]	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	58,493 אלפי ש"ח	59,774 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[17]	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	119,872 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	290 אלפי ש"ח	119,300 אלפי ש"ח	116,312 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[18]	אין

[16] לאחר תקופת הדוח, ביום 2 ביולי 2023, בוצע פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-073380).

[17] 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).

[18] 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 30.06.2023	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	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')	4,982 אלפי ש"ח	602,204 אלפי ש"ח	584,398 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[19]	אין
סדרה ח'	09.05.2021	200,000 אלפי ש"ח	130,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')	-	141,158 אלפי ש"ח	122,239 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 [20]	אין

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

[19] 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).

[20] 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).

4.1. 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 30.06.2023	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	ליום 30.06.2023
סדרה ה'	380 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	450 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,393 מיליון ש"ח	17%	18%	34.02%
סדרה ו'	400 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		18%	19%	34.02%
סדרה ז'	450 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		19%	20%	34.02%
סדרה ח'	535 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח	630 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,301 מיליון ש"ח	12%	12.5%	24.29%

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

4.2. פרטים בדבר הנאמן

הנאמן לאגרות החוב (סדרות ה', ו', 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.

4.3. 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 30.06.2023	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 23 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-079066), 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 בספטמבר 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. 7 בספטמבר 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. 7 בספטמבר 2022 - A2.	5 במאי 2021 – A3; 16 באוגוסט 2022 – A2. 7 בספטמבר 2022 - A2.

4.4. גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות: ליום 30 ביוני 2023, קיים בחברה גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-233 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 בגירעון 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) בחודש מרץ 2023, הושלמה העסקה למכירת תחנת הכוח. העסקה הניבה תזרים משמעותי לחברה, אשר הפחית את רמות החוב של החברה בכ-500 מיליון ש"ח וצפוי להביא להפחתה נוספת בהיקף החוב, עם קבלת יתרת התמורה בסוף שנת 2023.

5. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2023, 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: 23 באוגוסט 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

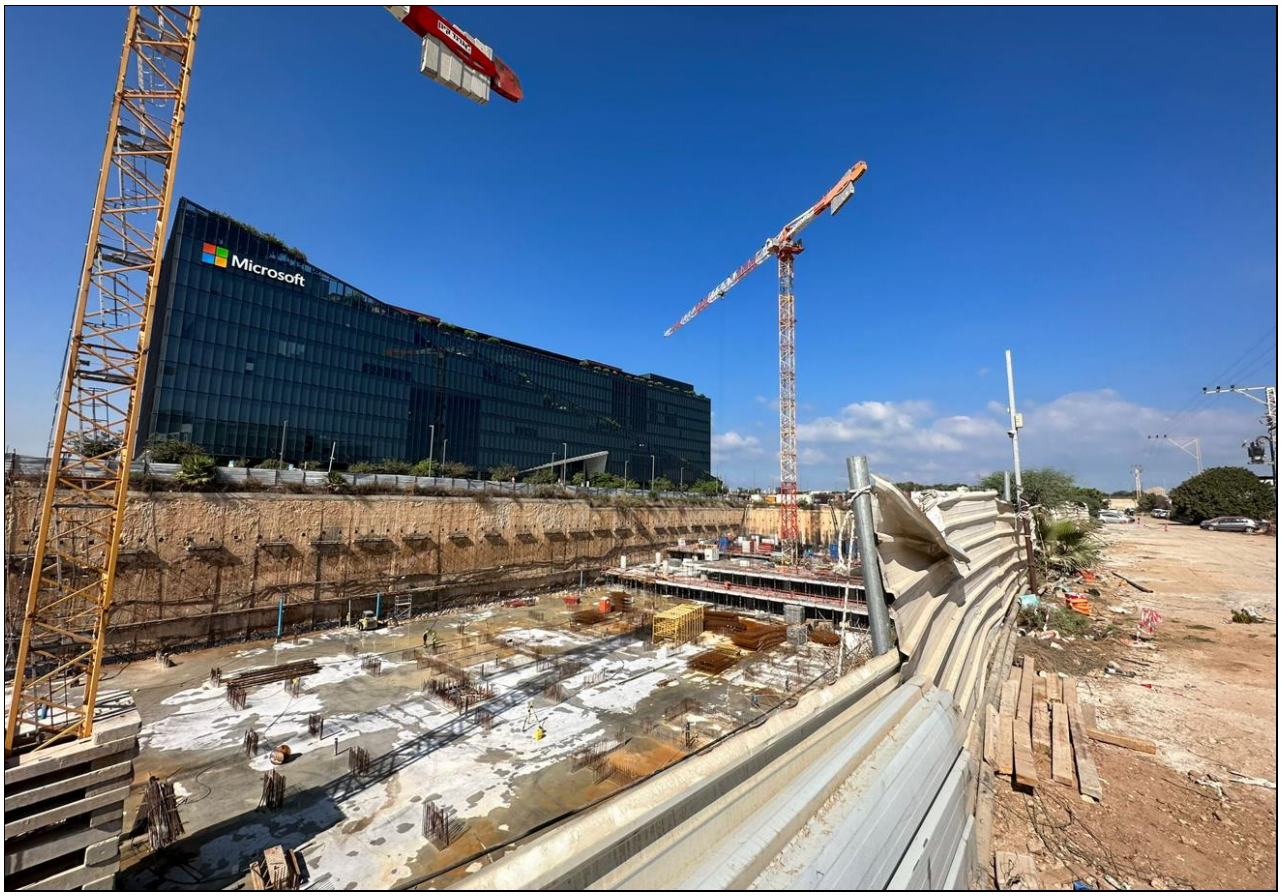
"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

6 באוגוסט 2023
מספרנו : 5906/7/23

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. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר אסף פארן סמנכ"ל נדל"ן 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.

גילוי פרטים

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

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא יולי 2023. 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.

פרטי השכלה:

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

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

המשרד בראשותי מדורג ברצף, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני מלווה כשמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

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

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים ועוד).

הנני משמש כ"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

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

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

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

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בנסחי רישום מקרקעין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והיתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מהחברה מסמכים והסכמים משפטיים.
* עיון בשומות קודמות למטרת שווי בספרים לרבות שומתנו למועד שקובע של 31.12.22 בה נקבע שווי הנכס על כ -709 מיליון ₪.

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

2. פרטי הנכס:

גוש	:	6591
חלקות[2]	:	38-41
מגרשים ע"פ תב"ע	:	2004 - 2001
שטח מגרשים כולל	:	כ- 19,229 מ"ר (עפ"י תב"ע 2460א')
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- 66,276 מ"ר ברוטו על קרקעי+ כ- 58,975 מ"ר מרתפים
מיקום	:	אזור תעסוקה, הרצליה פיתוח.

* הפרטים מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 1.8.23 לרבות מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בנסח על שם החברה.

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1 תיאור הנכס:

הנכס מהווה ארבעה מגרשים צמודים, אשר עבודות הדיפון והחפירה בהם הושלמו, ועבודות הביסוס והקמת המרתפים בהם 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.

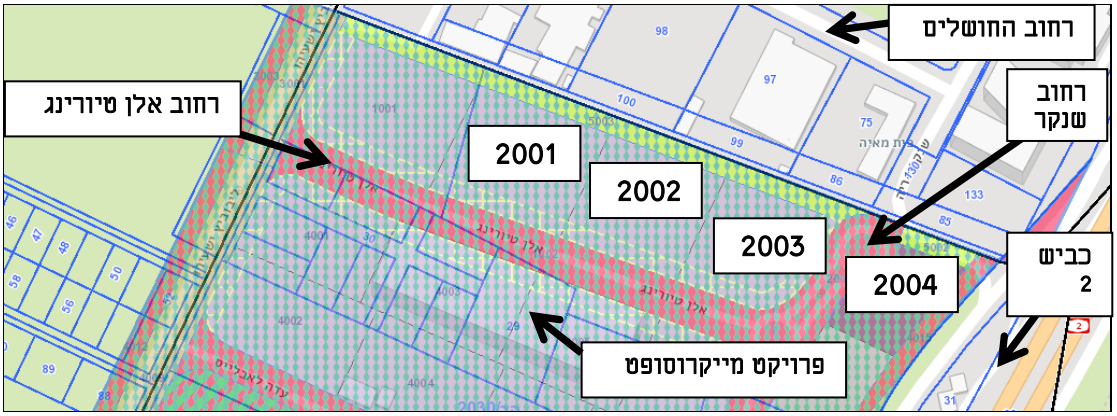
<u>מגרש 2004 (חלקה 41)</u>

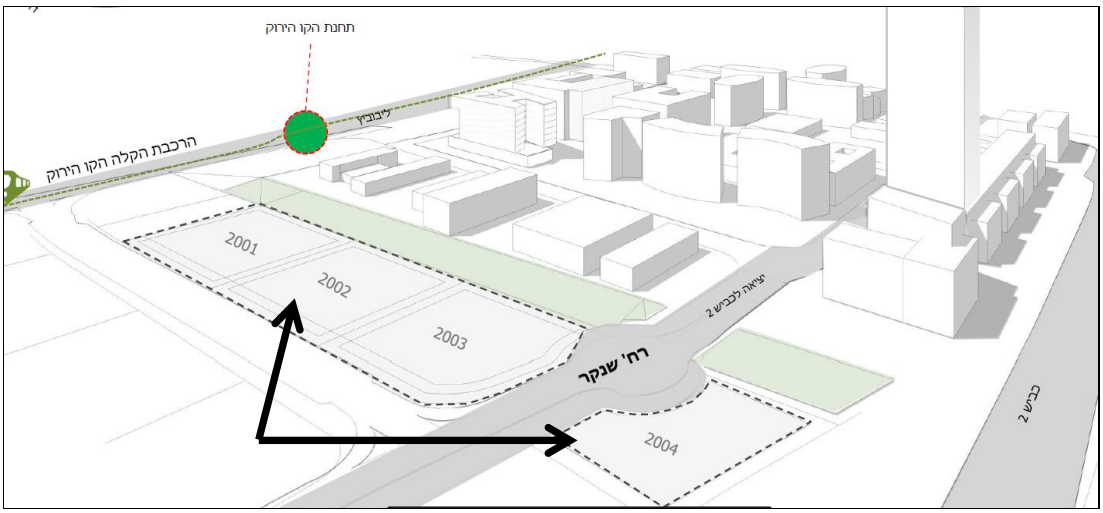
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחית המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

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

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.





להלן תמונות הדמיה מתוך הפרויקט שנמצא בהליכי הקמה:





שלושת המבנים במגרשים 2001-2003 + מבנה נוסף גבוה במגרש 2004

בהיתר בניה שבהליכי אישור (ר' להלן) עתידים להיבנות שטחי מסחר ותעסוקה במגרשים 2001-2002 וקומת מסחר במגרשים 2003-2004.

המבנים במפרט בניה בסטנדרט גבוה לרבות קירות מסך מעוצב ושטחי לובי מפוארים



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.

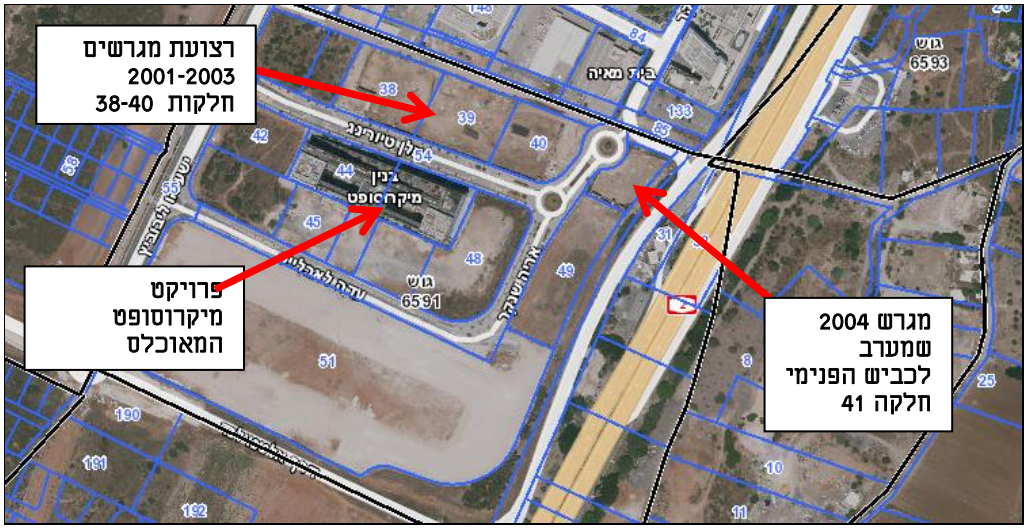
מדרום - מעבר לרחוב טיורינג, בניין מיקרוסופט החדש הכולל שטחי מסחר ומשרדים, אשר בנייתו הושלמה לאחרונה והוא בשלבי אכלוס מתקדמים.

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. יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ליאל נוי, בהנחיית הח"מ, ביום 3.8.23.

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 30.6.23.

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:

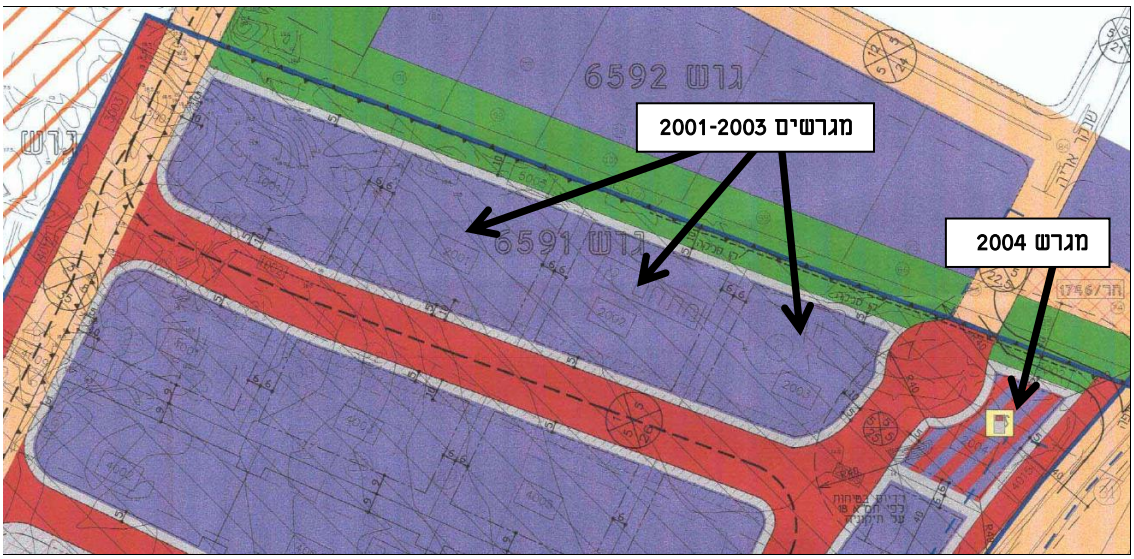
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13
תב"ע 504-0742650 (הר/מק/2460א')	פורסמה למתן תוקף בי.פ 11261 מיום 2.4.23

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.

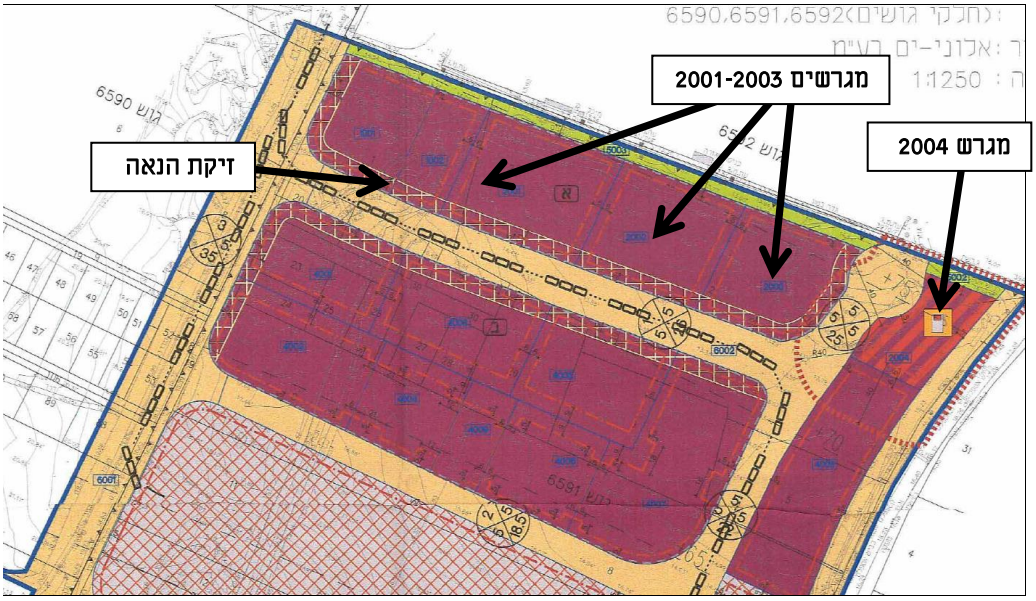
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

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 מרחי אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש המרינה בדרום.
שלב ב'- יתרת זכויות הבניה השטח למת"ית (דיפו)	עם בצוע מחלף הרב מכר יתבטל בחלוף 12 שנה מים אשור התכנית אלא אם הוחל בביצועו.

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

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

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

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

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

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

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

הבקשה הינה לשינוי שלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030/ א' :

שלב ב' – תנאי להיתר בניה מעבר לשלב א', קרי: 60,000 מ"ר שטח עיקרי, הוא ביצוע מחלף הרב מכר.

הוועדה שמעה את מהנדס עיריית הרצליה, אדר' מייק סקה והגב' גילי טסלר מתכננת מחוז ת"א ברמ"י, אשר הציגו כי יש הסכמה לגבי תחילת ביצוע מחלף הרב מכר וביצועו יחל בקרוב. לאור זאת, הוועדה השתכנעה כי בחלוף הזמן ובהינתן שהמטרות שבשלהן נקבעו התנאים הושגו.

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

1. ביטול השלביות לגבי שטחי התעסוקה שהוגשו לגביהם היתרי בניה.
2. תנאי לאכלוס של השטח המבוקש לבניה מעבר להיקף השטחים להם הוגשו בקשות להיתר, יהיה תחילת ביצוע מחלף הרב מכר.
3. כל הבקשות להיתר שטרם הוגשו יהיו עפ"י התקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וזאת עפ"י סעיף 16 בתכנית הר/ 2030.
4. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית בדבר השלמת התחבורה הציבורית ושטחים תפעוליים נלווים לה כמפורט להלן:

א. השלמת מערך התחבורה ציבורית עבור המשתמשים באזור התעסוקה, בשעות השיא ומעבר להם, על ידי הוועדה המקומית.

ב. הקצאת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית בתחום המגרשים הפרטיים אשר יוגדרו כשטחי שירות, והפעלתם ע"י בעלי המגרשים ו/ או היזם.

ג. השלמת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית ע"י הוועדה המקומית בתחום השטחים הציבוריים או שטחי רמ"י.

<u>תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460א')</u>

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"**.



<u>זכויות בניה לאחר ניוד</u>:

		שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ בכלי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	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		678	678	16,818	200	17,018	17,696	878
סה"כ	**19,229**	**47,494**	**4,711**	**52,205**	**70,602**	**17,402**	**88,004**	**140,209**	**69,607**

** **ניתן לראות כי מלוא השטח העיקרי לתעסוקה במגרשים 2003,2004 הועבר למגרשים המערביים.**
** **יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 2002-2001 בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.**
** **ניתן יהיה לנייד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.**

מס' קומות – 13 קומות מעל הכניסה הקובעת
(גובה מבנים 71 מ' / 83 מ' מעל לפני הים)

תכסית - בקומות קרקע עד קומה 5 - 80%
בקומות 15-6 התכסית המותרת לא תעלה על 70%
במגרש 2004 – 70% (בכלל הקומות)
תכסית תת קרקעית משותפת למגרשים 2001-2003 תהיה 80%
תכסית תת קרקעי במגרש 2004 תהיה 80%

"תעסוקה" – (מגרשים 2003-2001)

שימושים
בהתאם לשימושים המותרים באזה"ת מיוחד בתכנית הראשית הר/2030:

שימושים מעל הקרקע:
** משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים.
** אולפני תקשורת וקולנוע
** מסחר לסוגיו, לרבות אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה.
** מרפאות, שירותי רפואה, לרבות שימושי עזר לרפואה.
** מלונאות
** שטחים לרווחת העובדים כגון: בריכת שחיה, מתקני ספורט והסעדה.
** מבואות ושטחים הדרושים לתפקוד הבניין.
** שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון ונטיעות, ריהוט רחוב וכד'.
גגות ו/או מרפסות מגוננים, מרחב שהייה לציבור משתמשי הבניין ועוד.

בתת הקרקע:
** חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חדרים ומתקנים טכניים, שטחי תפעול ולוגיסטיקה, חוות שרתים, מלתחות וחדרי אופניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, מקלטים וכיו"ב.

הוראות בינוי

תכסיות:	ק"ק עד קומה 5	:	80%
	קומות 6-15	:	70%

גובה ק"ק והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.
גובה קומה טיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מסחר - קומת הקרקע תכלול שימושים מסחריים.
מתוך קומות הקרקע הפונות לרחוב ולציר הולכי הרגל, 60% תהיינה חזיתות פעילות[7]

יותר ניוד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
יותר ניוד זכויות בניה מתעסוקה למסחר ולהיפך.
בצמוד לגגות מגוננים ניתן יהיה למקם שימושים מסחריים כגון: בית קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכו'.

[7] חזית פעילה – חזית בק"ק במפלס המשכי ורציף לרחוב המאפשרת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ותעסוקה, ככל שיהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

"תעסוקה ותחבורה" – (מגרש 2004)

שימושים –

בהתאם לשימושים המותרים באזור תעסוקה ותחבורה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030, מלבד תחנת תדלוק ושירותי דרך דרגה ב', ע"פ הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18.

בקומת קרקע יותרו השימושים למסחר, מבואות ושימושים נלווים למסחר.

הוראות בינוי

יותר ניוד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תכסיות: בתת הקרקע: 80% / מעל הקרקע: 70%

גובה ק"ק והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.
גובה קומה טיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

בצמוד למגרשים מסומנות זיקות הנאה להולכי רגל.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

מרתפים –
** בכל מגרש תותר הקמתן של קומות מרתף, מתחת למפלס הכניסות לבניינים.
** יותר קשר בין קומות הקרקע לקומות מרתף עליונות
** ניתן יהיה להעביר זכויות בניה אל מתחת למפלס הקובע, ובתנאי שישמר מס' מקומות החניה הנדרש.
** תותר קביעת שטחים עיקריים בתת הקרקע, ללא הגדלת סך השטחים המותרים.
** יותרו מעבר בין מרתפי המגרש השונים, קביעת מרתף משותף וכניסות משותפות.

זיקת הנאה - בשטחים המסומנים בתשריט התכנית כזיקת הנאה וצירים להולכי רגל תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במפלס הקרקע.
השטח שבין הבניינים במגרשים 2001-2003 יותר לשימוש הולכי רגל בלבד.

חניה –
במידה ויוותרו חניות עודפות מעבר לדרוש בהתאם לתקן, הן תירשמנה כחניות ציבוריות בחניון בבעלות פרטית, לפי תקנות התו"ב.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר. מיקומן יהיה סמוך ככל הניתן לכניסות.

6.2 <u>תכנית כוללנית לאזה"ת המערבי 504-0856054 (הר-2440) –</u>

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:

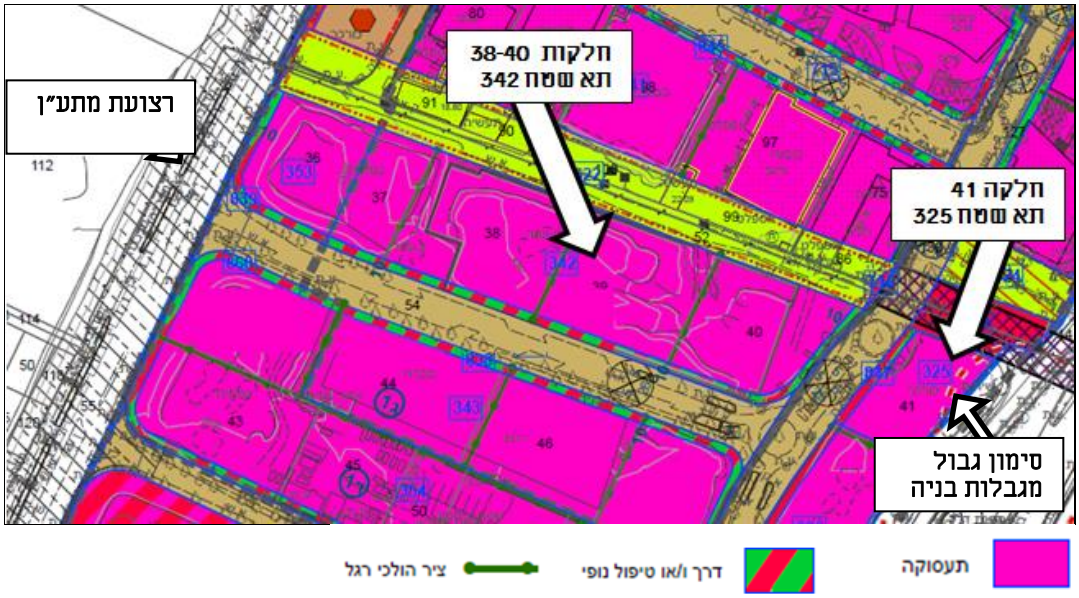
מטרת התכנית הינה העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

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 "**<u>תעסוקה</u>**"

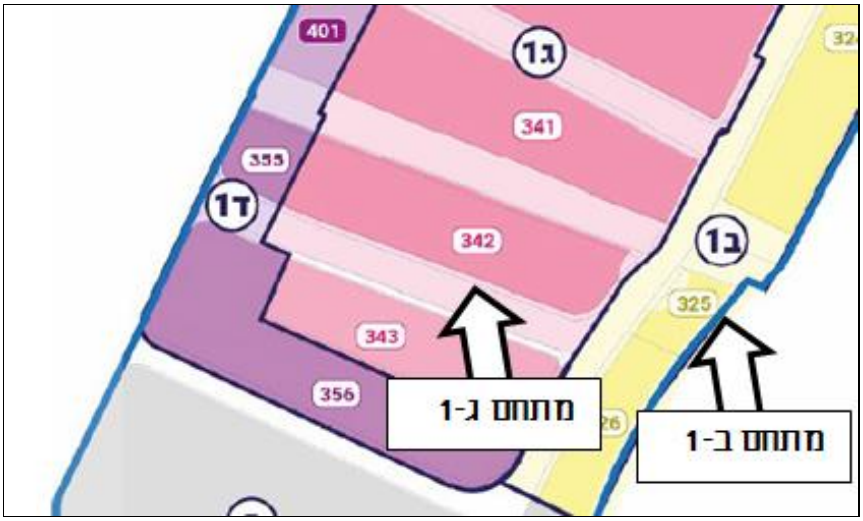
חלקות 38-40	(מגרשים 2001-2003 שבנדון)	-	מסומנות כתא שטח 342
חלקה 41	(מגרש 2004 שבנדון)	-	מסומנת כתא שטח 325

בתווך בין חלקות 38-40 "צירי הולכי רגל", כ"כ מדרום דרך ו/או טיפול נופי.
תא שטח 325 כפוף חלקית ל"גבול מגבלות בניה"



[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

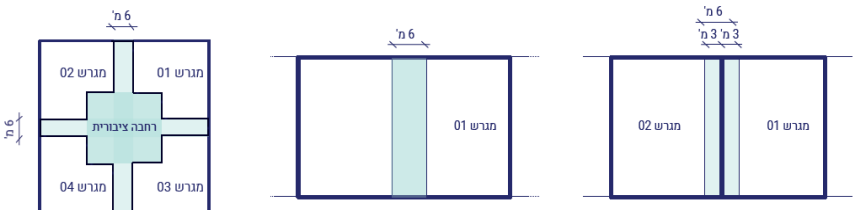
ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקבע במסגרת תכנית מפורטת בייעוד קרקע ציבורי או באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.

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 ייעודו. 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 כבל ויידרש

** **ע"פ החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22 יתווסף לסעיף זה כי טרם אישור לכל מדרגה של 1,000 יח"ד נוספות 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 הבינוי ממזרח. השצ"פ מטופח ומכיל נטיעות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר כחניית עפר בלתי מוסדרת.
מצב מוצע: בינוי אייקוני המאופיין ע"י בנייה מרקמית ומוקדים של מבנים בגובהשל עד 30 קומות, לאורך כביש 2 ובמיוחד בכניסות לאזור התעסוקה אשר יהווה את חזית האיזור כלפי העיר והנוסעים בכביש 2. כאשר שצ"פ רציף מפותח מלווה את המתחם לרוחת 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 שאינו 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 היעודים)	מ"ר	1,099,896	רחי"ק 6
מגורים	יח"ד	1,080	צפיפות 6 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

<u>סטטוס עדכני לתכנית המתאר</u> -

לתכנית המופקדת הוגשו התנגדויות אשר נשמעו בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב במס' מועדים האחרון ביום 30.3.23. הועדה החליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים שפורטו בה.

להלן שינויים שנערכו ע"פ הפרוטוקולים של הדיונים בוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב –

** 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

** היקף שטחים ושימושים לשטחי ציבור –
בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו לאורך רחוב ראשי, מוסד תכנון ישקול לקבוע שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 40% משטח מגרש בייעוד תעסוקה (שטח כולל), כל עוד היקף השטחים גדול מ-300 מ"ר.

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.

** זכויות ושימושים בתת הקרקע
הועדה רואה חשיבות להתייחס לניצול תת הקרקע באופן שיבטיח שימושים נוספים על שטחי תפעול וחניה. יתווספו שימושי תעשייה משולבת ומשרדים ועוד.
ייקבע בהוראות התכנית כי מוסד התכנון הדן בתכנית מפורטת במסלול תוספת בניה ייקבע ככל הניתן הוראות בדבר הפיכת שטחי חניון קיים, אשר מעבר לתקן חניה הקבוע בתכנית זו לשימושים אלו. תוסר ההתייחסות להגבלת שתי קומות המרתף העליונות בלבד.

** בהמשך לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק, הוועדה סבורה כי בהתאם לתמא 4/35 ומדיניות הועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן וכן על מנת להבטיח את מטרת התכנית להקמה של רובע מעורב שימושים, ובהתבסס על הוראות תמ"א 70 לנושא תמהיל שימושי תעסוקה ומגורים באזור עירוני מוטה מטרו, יש להגדיל את כמות יח"ד בתכנית וכן לכלול תמהיל יח"ד תוך התבססות על התשתית.

היקף המגורים באזור התעשייה יעמוד על 6,000 יח"ד בהתאם לפירוט שלהלן:
** היקף במגורים בתכנית יעמוד על 5,200 יח"ד.
** עד 800 יח"ד מיוחדות, המהוות יח"ד תוספתיות. דיור מיוחד יהיה – דירות קטנות מאוד בשטח של 35-55 מ"ר. דב"י בהתאם לתוספת השישית, דירות להשכרה בבעלות אחודה ודיור מוגן. בצפיפות תוספתית של עד 5 יח"ד לדונם.

תמהיל מגורים מקסימאלי בתכנית מפורטת ייקבע עד 20% מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר שטח כולל. יתר יחידות הדיור בשטח של עד 60 מ"ר כולל.

הועדה רואה צורך לשלב יחידות דיור מיוחדות שאינן רק דירות קטנות. כל זאת, בנוסף ליחידות דיור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות מטרה ציבורית קרי, בשטחי ציבור.

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

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

ע"פ פרשנות הועדה - חישוב זכויות הבניה ייקבעו ע"פ שטח המגרש נטו.

ע"פ פרוטוקול ישיבת ועדה מס' 1396 מיום 29.5.23 -
החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה לשלושה חודשים מיום פרסום ההחלטה.

ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף[14].

6.4 עקרונות ונתוני תכנון נוספים-

6.4.1 תכנית אסטרטגית לאזור התעשייה המערבי

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

התחדשות אזור התעסוקה בוחנת כיצד ישולבו כ- 1.0 מיליון מ"ר שטחי בניה ברוטו לעיבוי המתחם, ע"פ המלצת תכנית המתאר אשר לקראת הפקדה, 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] הובא בחשבון כי בטווח הזמן שהוקצב יעודכנו השינויים כמצופה. בכל מקרה מגמות התכנון נקבעו וניתן יהיה לחדשם עקרונית כאשר בתחשיב גולמו דחיה ומקדמי סיכון.

6.4.2 דוגמאות לתכניות מפורטות שאושרו בסביבה:

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

דוגמא ראשונה-

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

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

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

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

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

מלונאות על פי הנחיות משרד התיירות.

חניון ציבורי תת קרקעי.

שטח המגרש : 3,487 מ"ר

להלן זכויות הבניה:

שטח עיקרי למגורים (103 יח"ד)	:	5,135 מ"ר	
שטח עיקרי למסחר בקומת כניסה	:	2,100 מ"ר	
שטח עיקרי למבני ציבור	:	1,925 מ"ר[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%**

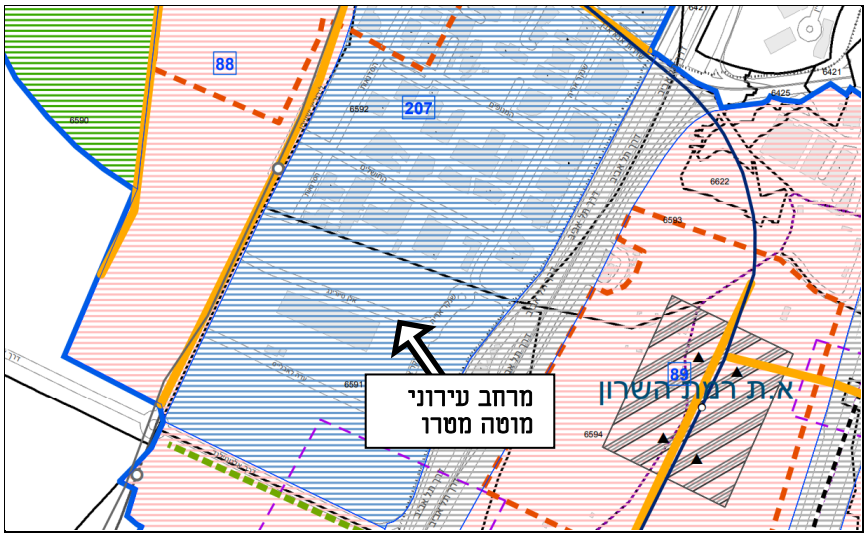
מס' קומות – 21

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 **תמ"א 70 -** תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל-אביב מדובר בתכנית בשלבי הכנה. ב- 2.8.22 נערך דיון להעברת התמ"א להערות/השגות.

אזה"ת לרבות סביבת המגרשים שבנדון נמצאים בתחום "**מרחב עירוני מוטה מטרו**"



7. רישוי:

הערה – לאורך השנים ניתנו מס' היתרים אשר חלקם טרם מומש.

חלק מן ההיתרים רלוונטיים לשטחי המרתף בלבד.
חלק מן ההיתרים רלוונטיים לכלל המגרשים וחלקם למגרשים 2001-2003 בלבד.

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**

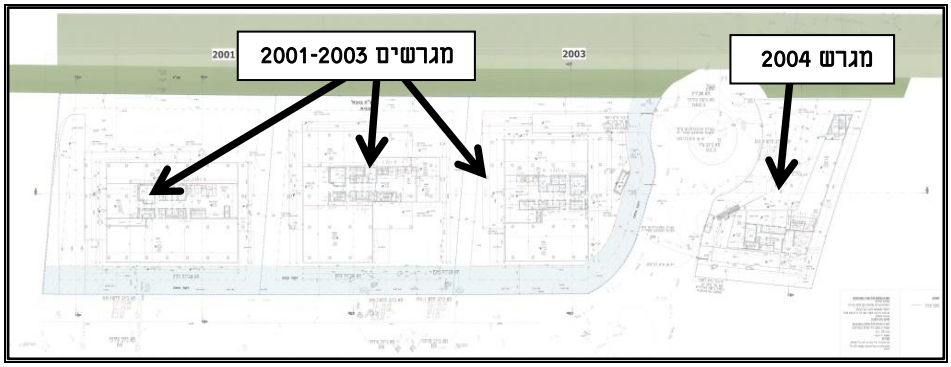
מגרש 2003					
קומה	מדרגות	חניה	מתקנים ומע'		סה"כ
מרתף 4-	155.27	3,030.16	184.55		3,369.98
מרתף 3-	139.19	2,929.69	189.15		3,258.03
מרתף 2-	139.19	2,929.65	189.14		3,257.98
מרתף 1-	464.14	84.08	2,440.99		2,989.21
סה"כ תת קרקעי	**897.79**	**8,973.58**	**3,003.83**		**12,875.20**

[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 (בהיתרים מאושרים[21]):

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 3 משאיות 9 משאיות 3 משאיות 7	-	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[22].

[21] להתרשמות בלבד – ר' להלן החלטת ועדה שאושרה בתנאים – בקשה מס' 20230737 הכוללת שינויים בשטח על- קרקעי.

<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**[23].

<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] בתחשיב השומה היקף החניות שהובאו בחשבון נגזר מן התקן האפקטיבי בשים לב לשטח העיקרי.
[23] שטחי אחסנה נספרו בנפרד (ר' להלן)

7.3 <u>החלטת ועדה ותכנית הגשה להיתר - מס' בקשה 20230737</u>

ע"פ החלטת ועדה מיום 2.8.23 (ישיבה מס' 688) הוחלט לאשר את הבקשה שלהלן בתנאים.

<u>תיאור הבקשה</u> - שני בנייני תעסוקה ומסחר בני 13 קומות במגרשים 2001-2002 ושני בניינים בני קומה אחת במגרשים 2003-2004 לפי תכנית הר/מק/2460/א'.

בקשה זו מתייחסת לבניה עילית בלבד. תת קרקע במגרשים 2001-2003 ע"פ היתר מס' 20201308 ובמגרש 2004 ע"פ היתר 20160397.

הוצגה בפנינו תכנית הגשה להיתר וזאת לאחר אישור תכנית 2460א' אשר אפשרה ניוד זכויות למגרשים 2001-2002.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

מגרש 2001		שטח למטרות עיקריות			שטח למטרות שירות					
מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מבואות וח' מדרגות	מ' טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	סה"כ שירות	סה"כ
0.00	0	1,692.75		1,692.75	80.53	776.46	46.61	26.48	930.08	2,622.83
3.50	0					50.38	43.60		93.98	93.98
6.60	1		1,758.24	1,758.24	81.26	328.75	42.22	7.60	459.83	2,218.07
10.56	2		1,785.06	1,785.06	81.26	327.17	42.22	7.60	458.25	2,243.31
14.52	3		1,816.69	1,816.69	82.73	327.18	42.05	7.60	459.56	2,276.25
18.48	4		1,859.36	1,859.36	82.73	327.22	42.39	7.60	459.94	2,319.30
22.44	5		1,911.68	1,911.68	82.73	327.26	42.39	7.60	459.98	2,371.66
26.40	6		1,976.08	1,976.08	82.73	326.16	42.39	7.60	458.88	2,434.96
30.36	7		2,024.96	2,024.96	82.73	327.06	43.05	7.60	460.44	2,485.40
34.32	8		2,050.00	2,050.00	82.73	385.69	43.06	7.60	519.08	2,569.08
38.28	9		2,042.66	2,042.66	82.73	326.20	43.05	7.60	459.58	2,502.24
42.24	10		2,007.88	2,007.88	82.73	326.20	43.05	7.60	459.58	2,467.46
46.20	11		1,956.18	1,956.18	82.73	327.03	43.05	7.60	460.41	2,416.59
50.16	12					308.33	372.92		681.25	681.25
סה"כ על קרקעי		**1,692.75**	**21,188.79**	**22,881.54**	**987.62**	**4,791.09**	**932.05**	**110.08**	**6,820.84**	**29,702.38**

מגרש 2002		שטח למטרות עיקריות			שטח למטרות שירות					
מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מבואות וח' מדרגות	מ' טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	סה"כ שירות	סה"כ
0.00	0	1,910.66		1,910.66	83.64	788.77	42.53	28.33	943.27	2,853.93
3.50	0					50.38	43.60		93.98	93.98
6.60	1		2,068.28	2,068.28	81.40	326.47	42.35	7.60	457.82	2,526.10
10.56	2		2,111.61	2,111.61	81.41	331.26	40.84	7.60	461.11	2,572.72
14.52	3		2,112.19	2,112.19	81.41	326.61	41.97	7.60	457.59	2,569.78
18.48	4		2,183.32	2,183.32	81.41	326.92	42.73	7.60	458.66	2,641.98
22.44	5		2,205.36	2,205.36	81.41	326.99	42.54	7.60	458.54	2,663.90
26.40	6		2,210.90	2,210.90	81.41	327.12	43.13	7.60	459.26	2,670.16
30.36	7		2,221.35	2,221.35	81.41	327.10	45.49	7.60	461.60	2,682.95
34.32	8		2,219.70	2,219.70	81.40	332.94	43.08	7.58	465.00	2,684.70
38.28	9		2,211.10	2,211.10	81.40	326.98	43.08	7.58	459.04	2,670.14
42.24	10		2,188.33	2,188.33	81.40	332.94	43.10	7.58	465.02	2,653.35
46.20	11		2,155.19	2,155.19	81.40	332.88	51.53		465.81	2,621.00
50.16	12					306.05	350.56		656.61	656.61
סה"כ על קרקעי		**1,910.66**	**23,887.33**	**25,797.99**	**979.10**	**4,763.41**	**916.53**	**104.27**	**6,763.31**	**32,561.30**

מגרש 2003		שטח למטרות עיקריות			שטח למטרות שירות					
מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מבואות וח' מדרגות	מ' טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	סה"כ שירות	סה"כ
1.00	0	1,600.70		1,600.70	76.23	749.39	60.45	27.23	913.30	2,514.00
סה"כ על קרקעי		**1,600.70**	**0.00**	**1,600.70**	**76.23**	**749.39**	**60.45**	**27.23**	**913.30**	**2,514.00**

מגרש 2004		שטח למטרות עיקריות			שטח למטרות שירות					
מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מבואות וח' מדרגות	מ' טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	סה"כ שירות	סה"כ
1.00	0	302.86		302.86	43.69	1,076.56	75.29		1,195.54	1,498.40
סה"כ על קרקעי		**302.86**	**0.00**	**302.86**	**43.69**	**1,076.56**	**75.29**		**1,195.54**	**1,498.40**

סיכומים		
שטח עיקרי למסחר		5,506.97
שטח עיקרי תעסוקה		45,076.12
סה"כ עיקרי		50,583.09
סה"כ שטחי שירות		15,692.99
סה"כ עיקרי ושירות		**66,276.08**

הערה – ניתן לראות כי נוידו זכויות בין מגרשים ובין שימושים (התב"ע מאפשרת).

קיימת יתרת שטח עיקרי לניצול בהיקף של כ- 1,622 מ"ר.



סיכום שטחי בניה בהתייחס לבקשה להיתר חדשה –

מגרש	2001	2002	2003	2004		סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,693	1,911	1,601	303		5,507
שטח עיקרי לתעסוקה	21,189	23,887	0	0		45,076
סה"כ שטח עיקרי	22,882	25,798	1,601	303		50,583
שטח שירות על קרקעי	6,821	6,763	913	1,196		15,693
סה"כ ברוטו על קרקעי	**29,702**	**32,561**	**2,514**	**1,498**		**66,276**
שטח שירות במרתפים	16,592	20,599	12,875	8,909		58,975
סה"כ שטחי בניה במגרש	**46,295**	**53,160**	**15,389**	**22,098**		**136,941**

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 2001-2004.

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 1.8.23:

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.

בספטמבר 2022 נחתמו הסכמי פיתוח חדשים בין רמ"י לחברה כבעלת זכויות הפיתוח[24] 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.

[24] 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[25]</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.

[25] 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[26] – היזם יחויב בתשלום בגין כלל הזכויות לרבות הזכויות עקב הניוד בשיעור 91%.[27]

בהתאם לסעיף 5.7.10 בקובץ תקנות מועצת מקרקעי ישראל. היקף הזכויות שנויד לא יגרע מהסכם הפיתוח של המגרשים ממנו נוידו[28].

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 ₪**

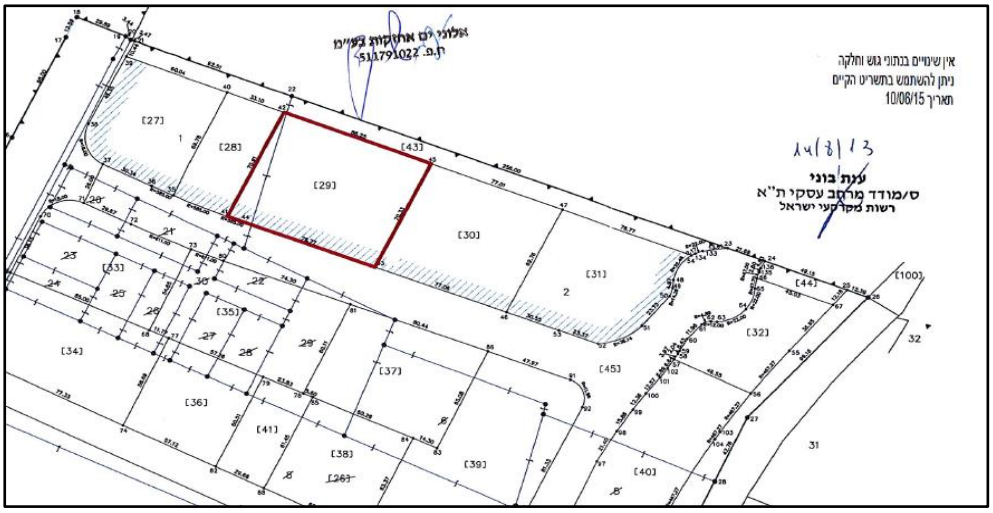
[26] כאמור לעיל- התכנית אושרה זה מכבר.

[27] 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.

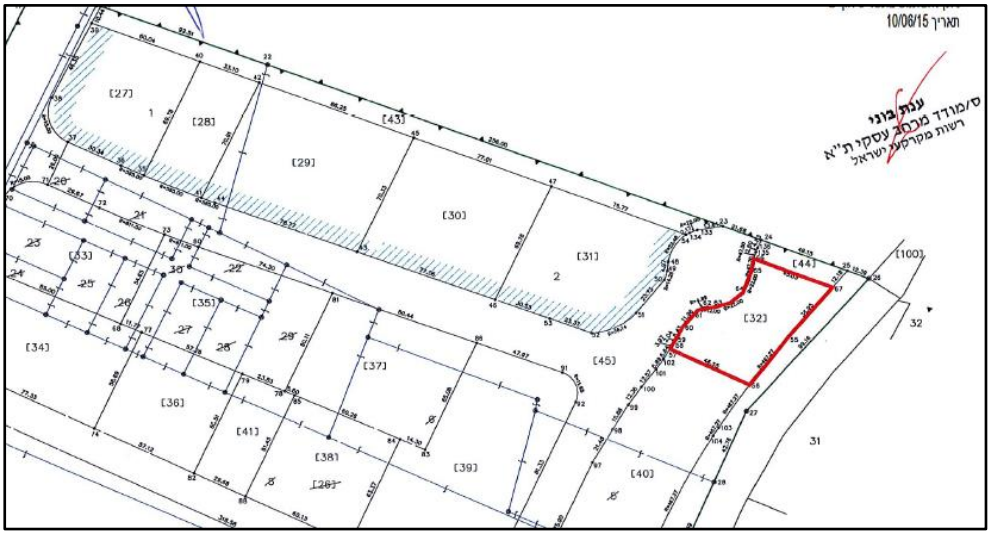
[28] ראה פירוט סעיף להלן.

<u>תשריטי חכירה לדוגמא</u>

מגרש 2001



מגרש 2004



8.4 <u>תקנות רמ"י - סעיף 5.7.10</u>

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.

8.5 <u>הסכמים מול קבלנים</u>

הוצגו בפנינו מס' הסכמים מול קבלנים מבצעים.

להלן עיקרי העלויות הקבועות והצפויות לפרויקט במגרשים 2001-2003 :

**	הסכם קבלן ביסוס ורצפת מרתף 4-	: 98.5 מ' ₪[29]
**	הסכם קבלן ראשי – קומות מרתף על ותת קרקעי	: 385 מ' ₪[30]
**	הסכם מול קבלן אלומיניום (מעטפת וקירות מסך)	: 165 מ' ₪
		========
	סה"כ	: 648.5 מ' ₪

<u>הערות</u> :

** ההסכמים אינם כוללים עבודות גמר ללובי קומות קרקע ולובי קומתי, אשר עלותם מוערכת בשלב זה סביב כ- 50 מ' ₪.

** עלות ישירה בלבד.

** רמת המפרט גבוהה וכוללת חיפוי אלומיניום וקירות מסך, גשרים, פיתוח וגינון ועוד.

** **שטחי הבניה כוללים שטחי מרתפים / חניות לשימוש שטח על קרקעי (רח"ק) בהיתרים עתידיים.**

[29] כולל כ- 20.6 מ' ₪ המתומחרים למגרש 2004

[30] מתוכם כ- 292 מ' ₪ חוזה פאושלי והיתרה כ- 93 מ' ₪ ע"פ כתב כמויות למדידה.

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[31] 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 והקמת המרתפים נמצאות בעיצומן. ראה השקעות שמדווחות על ידי החברה.

ברבעון האחרון, נחתמו הסכמים חדשים מול קבלנים, להשלמת הביסוס, ובניית שטחים על ותת קרקעיים בהתאם לבקשה להיתר חדשה (ר' לעיל ולהלן).

חלק מהעלויות טרם נסגרו סופית וחלקן כפוף לכמויות בפועל. בשומתנו זו נבדקה המשמעות של הסכמים אלה והשפעתם על התחשיבים.

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 כיום אושרה לחברה תכנית בסמכות מקומית לניוד והעברת זכויות הבנייה משני המגרשים המזרחיים, למגרשים המערביים.

בהתאם לתכנית זו, החברה החליטה 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.

כ"כ אושרה בתנאים תכנית היתר בהתאם לתכנית הניוד. מרבית השטחים רוכזו בשני בנינים.

עוד קודם לכם נתנו היתרים למלוא המרתפים למלוא הפרויקט.

תכנית מתאר כוללנית אזורית הופקדה, לרבות שלב שמיעת התנגדויות. לאורה ולאור הערות הועדה המחוזית עודכנה פרוגרמת הבניה שבתחשיב. בין היתר נמסר מהחברה כי סביר שלא תאושר הקמת תחנת תדלוק לאור מדיניות הועדה המחוזית.

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

9.6 במהלך הרבעון השני של שנת 2023, הוועדה המחוזית אשרה בכפוף לתיקונים למתן תוקף את התכנית המתארית תוך שהיא קובעת מה יהיה הרח"ק ומה יהיו השימושים הסופיים ביחס לתכנית שהופקדה.

תחשיב השומה נערך בשים לב להחלטות הוועדה המחוזית. ראה ביאור לגבי סטטוס התכנית בפרק נתוני התכנון לעיל.

מאחר והפוטנציאל דחוי הובא בחשבון מקדמי דחייה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון.

9.7 טכניקת חישוב שווי הזכויות בנכס נעשתה בשתי חלופות בלתי תלויות:

<u>האחת-</u> השוואה ישירה לערכי קרקע בהתאם לפוטנציאל שבתכניות בניין עיר. ללא שינוי משומה קודמת החלק העתידי שמקודם בתכנית המתאר נלקח בניכוי מקדמי הפחתה וסיכון לרבות עלויות שיידרשו לרשויות.

9.8 <u>השניה- לבקרה:</u>

<u>חלק א'-</u> חילוץ ממחירי מכירה או שכירות של הפרויקט כבנוי ומפותח בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות בנייה לפי הסכמי קבלן.

מאחר והסכם הקבלן הוא רק על חלק מהפוטנציאל הופחתו עלויות חלקיות ביחס למרתפים.

בהקשר זה יצוין כי ניתוח מכרז קבלן הביצוע מלמד כי העלות למ"ר גבוהה במיוחד. זאת מאחר ובכוונת החברה למצב בניין יוקרתי, מודרני ומעוצב.

ראה הדמיות פנים המבנה המתוכנן וחוץ המבנה לרבות גשרים ואלמנטים יחודיים אחרים.

במקביל לעלויות הקמה גבוהות יחסית נלקחו מחירי מכירה למבנה מודרני ויוקרתי.

<u>חלק ב'-</u> את יתרת זכויות הבנייה העתידיות שאינן כלולות בהסכם הקבלן נלקח שווי לפי ערכי קרקע ריקה.

מטבע הדברים, חלק מהמרתפים יבנה כיום כאשר הם ישמשו את שטחי המשרדים והמגורים שיבנו בעתיד. מקדמי הדחייה והסיכון מגלמים חיסרון מימוני זה.

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.

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

ניתן לראות כי חלק מהעסקאות של מכר משרדים גבוהות מאשר נלקח על ידנו בתחשיב. המחיר בתחשיב הינו על הגבול הזהיר בשים לב למצב המקרו כלכלי במועד הקובע ולרבות היקף הפרויקט ומאפייניו .

9.11 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 האגי והיטלים).

9.12 <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 ומקדמים מול הרשויות המתאימות הסרת חסמים ובירוקרטיות כך שרצף התכנון מקודם בפועל מהר ככל האפשר.

בכל מקרה, ומאחר ועדיין קיימת אי וודאות במועד מימוש מלוא הפרויקט, הובא בחשבון דחייה מתאימה.

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

9.13 <u>הסכמי פיתוח-</u>

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

9.14 בשנה האחרונה ניכרת עליית בשיעור האינפלציה 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 אי ודאות בנושא הריבית.

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

9.15 **<u>סיכויים וסיכונים-</u>**

<u>סיכויים-</u> הבנייה תתקדם טוב מהתחזית ללא חריגות בתקציב.

תכנית המתאר תאושר בלוח זמנים קצר כאשר העלויות הצפויות לרשויות השונות לרבות הדרישה לצרכי ציבור יפחתו ביחס לתחזית השמרנית שבשומה.

המשך מגמת ירידה באינפלציה ובעקבות כך ירידה בריבית וגידול בביקושים.

<u>סיכונים-</u> עיכוב בהליך הבנייה, ייקור עלויות גמר בפרויקט. דחייה ביכולת מימוש הפוטנציאל העתידי.

משבר כלכלי ונתוני מקרו ארוכי הטווח שיביאו לצמצום הפעילות במשק מעבר לידוע דבר שיקבל בטווח הבינוני ביטוי במחירי השוק.

10. נתוני שוק :

** ביום 2.11.22 רכשה חברת אמפא נדל"ן, במסגרת מכרז רמ"י שטח של כ- 1.9 דונם ברחוב החרש, באזור תעשיה הרצליה פיתוח, תמורת כ- 100 מ' ₪.

הרכישה מרמ"י מהווה חלק במושע של כ- 27% ממגרש בשטח של כ- 6.78 דונם בייעוד תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

מדובר בחלק מפרויקט התחדשות הכולל הריסה של בנין משרדים ישן (בית קורקס) ובנית קומפלקס מגורים, מסחר ותעסוקה חדש.

ע"פ זכויות התב"ע שבתוקף במקום מתוכננת הקמת מגדל משרדים בן 30 קומות ובנין מגורים בן 8 קומות, שיכלול שתי קומות מסחר ומעליהן 6 קומות מגורים.

חלק הזכויות בממכר ע"פ מכרז רמ"י:

כמות יח"ד : 37.31
שטח עיקרי למגורים : כ- 1870 מ"ר (כ-50 מ"ר ליח"ד)[32]

שטח עיקרי לתעסוקה : כ- 5,726 מ"ר

שטח עיקרי למסחר : כ- 1,280 מ"ר.

שטחי המשרדים יכללו תקן חניה של חניה אחת לכל 120 מ"ר ושטחי המגורים לא יכללו חניה.

הפרויקט יכלול גם שטחים ציבוריים המיועדים לשימושים כמו חינוך, דת או רווחה, אשר ירשמו ע"ש עיריית הרצליה וימוקמו מעל הקומה המסחרית בפרויקט.

ניתוח שמרני ונטרול שטחי מסחר ומגורים מלמד כי העסקת משקפת כ- 6,000 – 6,500 ₪ למ"ר ברוטו תעסוקה.

** ע"פ פרסומים חברת גב-ים רכשה ביום 21.9.22 שטח של כ- 5 דונם ברחוב החושלים 3, באזור תעשיה הרצליה פיתוח (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[33])

החלקה כלולה במתחם ג-1 במסגרת תכנית כוללנית מופקדת מס' 2440 שפורטה לעיל.

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.

[32] לכל יח"ד תוספת 12 מ"ר מרפסת
[33] 35% משטח עיקרי

10.1 <u>עסקאות בקרקע במגרשים בייעוד תעסוקה</u>

** 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.

<u>ניתוח העסקה -</u>	
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[34]	כ-24,700 מ"ר
	========
סה"כ פוטנציאל בנייה	כ- 70,671 מ"ר

<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[35] x 0.75[36]= כ-5,001 אק'

======

שטח אק' שנרכש כ-32,063 אק'

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

בהתאמה להיום ערכי הקרקע עלו.

[34] 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.

[35] הפחתת היטל השבחה

[36] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

** בספטמבר 2021 רכשה חברת גב-ים מגרש בשטח של 1.1 דונם ברחוב המדע 14.

המגרש כולל מבנה וזכויות בתוקף לכ- 1,800 מ"ר עיקרי (מתוכם 100 מ"ר מסחרי) + שטחי שירות בהיקף של 800 מ"ר (על קרקעי)

ע"פ תכנית המתאר 2440 אשר בשלבי הכנה נקבע רח"ק 6 למתחם ג' הרלוונטי. מהווה פוטנציאל של כ- 4,000 מ"ר זכויות בניה נוספות מעבר למבנה קיים.

מחיר הרכישה – 60.5 מיליון ₪.

שטח המבנה כ-2,400 כולל בתת הקרקע.

לאחר ניכוי שטח המבנה מתקבל כ- 7,500 ₪ למ"ר ברוטו.

** ביום 1.4.21 נמכר שטח של כ- 306 מ"ר ממגרש 4006 בתכנית 2030 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 בתכנית 2030 בייעוד תעסוקה.

שטח המגרש - 2,307 מ"ר, כלומר הממכר מהווה כ- 21.7% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 5,550 מ"ר לתעסוקה עם היקף 657 מ"ר מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 1,346 מ"ר.

התמורה כ- 14.03 מיליון ₪. **מתקבל כ- 10,426 ₪ למ"ר ברוטו במושע.**

10.2 מכירות שטחי תעסוקה באזור 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	בתובת	גוש	חלקה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה ב-₪ בנטרול חניות	מחיר למ"ר ב-₪
13.4.23	החושלים 5	6592	148	127	3	1	3,628,200	28,569
19.12.22	משכית 22	6420	85	127	0	-	2,889,319	22,751
1.12.22	המעפילים 17	6666	231	152	1	-	3,000,000	19,737
21.9.22	החושלים 5	6592	148	1,249	4	13	30,475,000	24,400
15.9.22	החושלים 5	6592	148	256	3	3	5,925,000	23,145
21.8.22	משכית 25	6420	55	5,601	1		98,175,022	17,528
21.8.22	המלך דוד 50	6667	684	464	-	2	8,200,000	17,672
24.7.22	משכית 22	6420	85	133	2	2	2,450,000	18,421
18.7.22	בן גוריון 33	6538	547	50	2	2	819,000	16,380
13.4.22	המדע 14	6518	55	3,525	5	13	60,500,000	17,163
12.2.22	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.

השכרות של שטחי תעסוקה

* בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חב' CBRE לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים בהרצליה, הינם כ-95 ₪ למ"ר לחודש.
שיעור תפוסה – 96%.

* סקר בנייני משרדים של נת"מ לחציון השני של 2022 מלמד כי מחיר למ"ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-104 ₪ למ"ר לבנייני A class
דמי ניהול נעים סביב כ- 21 ₪ למ"ר בממוצע.

* בהתאם לדוחות הכספיים של חב' גב ים לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים במגדלי אקרשטיין בהרצליה הינם כ-100 ₪ למ"ר לחודש. שיעור תפוסה – 98%.

* בהתאם לפרסומים חברת מיקרוסופט שוכרת שטחי משרדים בהיקף של כ- 44 א' מ"ר, תמורת דמ"ש של כ-90 ₪ למ"ר מעטפת.

הנכס המדובר בהרצליה בצמוד לנכס שבנדון.

שטחי חניה מושכרים תמורת כ- 750 ₪ למקום חניה בודדת.

* בהתאם לדוחות הכספיים של קבוצת אקרשטיין לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים במרכז גב ים – בהרצליה פיתוח הינם כ-94.5 ₪ למ"ר לחודש.

* בהתאם לדוחות הכספיים של קבוצת אקרו לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לפרויקט סי טאוור – בהרצליה פיתוח הינם **כ-104 ₪ למ"ר לחודש.**

* 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 ₪.

** 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.

* 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.

* 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.

10.3 שטחי מסחר

נתוני מכר

תאריך מכירה	כתובת	גוש	חלקה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חלק נמכר	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
22.3.23	בן גוריון 23	6538	115	27	קרקע	0.367	229,000	23,131
26.1.23	סוקולוב 39	6531	97	70	ראשונה	1	1,965,000	28,071
23.1.23	סוקולוב 39	6531	97	43	קרקע	1	1,053,000	24,488
29.9.22	סוקולוב 85	6532	34	179	ראשונה	1	6,376,500	35,623

נתוני שכירות

** פורסם כי בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 25,355 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשי של כ- 5.57 מיליון ₪.

מהווה דמ״ש ממוצע של כ- 220 ₪ למ״ר.

** ע״פ סקר של חברת נת״מ לחציון השני של שנת 2022, עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמ״ש חודשי של כ- 650 ₪ במבני A class

** 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.

* פורסם כי במגדלי אקרשטיין שברחוב אבא אבן מושכרים שטחים מסחריים שונים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 148 ₪ 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.

<u>ת"א</u> -

** במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב
דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח 200-300 ₪ למ"ר לחודש לא כולל ניהול.

** בשד' בן ציון 3, מושכרים תאים מסחריים בהיקפים גדולים תמורת דמי שכירות חודשיים בטווח של 290 ₪ - 330 ₪ למ"ר לחודש.

** במתחם דה וינצ'י ברח' קפלן בת"א מושכרים שטחים בק"ק (לפני אכלוס) בהיקף של 850 מ"ר תמורת דמ"ש ממוצעים של כ-300 ₪ למ"ר ברוטו.
ההסכמים האחרונים נחתמו בתעריפים של 330-350 ₪ למ"ר.

** בפרויקט כיתן/גולף ברח' פנחס רוזן בת"א מושכרים שטחים בהיקף של כ- 2,100 מ"ר בדמ"ש ממוצעים של כ- 335 ₪ למ"ר לחודש.

** במתחם שרונה מושכרים שטחי מסחר לשימושים שונים בשטח כולל של כ- 5,483 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 161 ₪ למ"ר, כאשר דמי השכירות לעסקי המזון (כ- 1,066 מ"ר) למ"ר אקוו' לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש"ח למ"ר אקוו'.

** 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.

** 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.

** בנמל תל אביב פורסם כי רשת המבורגרים שכרה שטח של כ-237 מ״ר מסחרי + 224 מ״ר לישיבה חיצונית, תמורת דמ״ש של כ- 145 א׳ ₪ לחודש.

10.4 <u>נתוני מגורים קרקע-</u>

<u>מכרז רמ"י מס' 147/2021 בקרית שחקים בהרצליה מיום 28.12.22</u>

במכרז נמכר מגרש מס' 200 (תמל/1082), בגוש 6422 חלקות 122,117 בייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור. שטח המגרש כ- 5,288 מ"ר.

הממכר כולל 733 יח"ד בשטח עיקרי של 65,959 מ"ר על קרקעי + כ-1,170 מ"ר ברוטו למסחר.

המכרז כולל שטחי ציבור בהיקף של 2,640 מ"ר אשר יבנו ע"ח היזם.

סכום הזכייה : כ- 916 מיליון ₪
פיתוח : כ- 206 מיליון ₪

לאחר נטרול שטחי המסחר מתקבל שווי קרקע ליח"ד כ- 1.6 מיליון ₪.

<u>מכרז רמ"י מס' 227/2022 במתחם תמ"ל/1068 בהרצליה מיום 26.12.22</u>

במכרז נמכר חמישה מקבצי מגרשים הכוללים כ- 897 יח"ד בסה"כ.

כפי שנעשה לאחרונה , רמ"י מאפשרת לכל יזם לזכות אך ורק במתחם אחד.

היות ולמעשה התחרו מס' חברות בכלל המתחמים, נוצר מצב לפיו החברה הזוכה אינה זו שהציעה בהכרח את הצעה הגבוהה ביותר.

כלומר, היות והמציע הגבוה ביותר זכה זה מכבר במתחם אחר, "זכה מן ההפקר" מציע בסכום השני, השלישי וכד'.

ניתוח המכרזים מלמד כי סדר גודל של סכומי הזכייה לדירות בשטח פלדלת של כ- 117 מ"ר הינו בטווח של 14-16 א' ₪ למ"ר.

נציין כי הנכס שבנדון עדיף במיקומו.

בנוסף, שטחי הדירות בנכס שבנדון קטנים משמעותית ולכן המחיר למ"ר גבוה בהתאמה משמעותית לעומת מחיר למ"ר במכרז זה.

<u>מכרז רמ"י מס' 121/2020 ברח' איינשטיין בת"א מיום 26.12.22</u>

במכרז נמכר חלק מגרש מס' 137 בתכנית תא/4695 ליעוד מגורים ומסחר.

הממכר כלל 107 יח"ד מתוך ה- 160 המותרות במגרש לפי תב"ע. שאר יח"ד שייכות לבעלי זכויות אחרים.

במכרז התחייב הזוכה לבנות עבור בעלי הזכויות האחרים 53 יח"ד בכפוף לתשלום עלויות ביצוע על ידם.

סכום ההצעה של הזוכה (שהיה "מציע יחידי") היה 239 מיליון ₪ כולל פיתוח[37].

מהנוסח במכרז לא ניתן לקבוע בוודאות אם לא יוטלו הוצאות נוספות בגין הפיתוח בעת קבלת היתר בניה.

לאחר ביצוע התאמות למיקום הנכס, למושע ולמורכבות העסקה נקבע כי בהתאמה לנכס הנדון שווי קרקע ליח"ד הינו בגבולות של כ- 2.85 מיליון ₪.

<u>נתוני מכר לדירות 3 חדרים בהרצליה:</u>

הרצליה הילס							
תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר
27/03/2023	7200	5	71	3	3	3,950,000	55,634
06/09/2022	7200	5	88	3	1	3,880,000	44,091

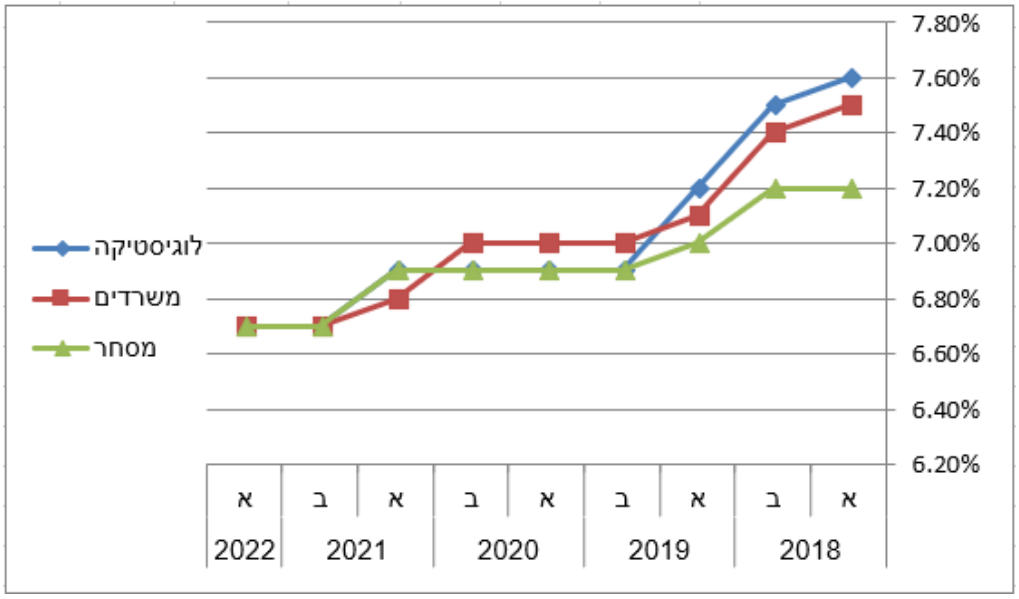
שכונת גליל ים							
תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר
04/06/2023	6422	230	67	3	2	3,200,000	47,761
30/01/2023	6423	24	82	3	1	3,750,000	45,732
04/12/2022	6423	24	80	3	6	4,000,000	50,000
06/09/2022	6423	24	78	3	7	4,000,000	51,282
04/09/2022	6422	232	77	3	6	3,600,000	46,753

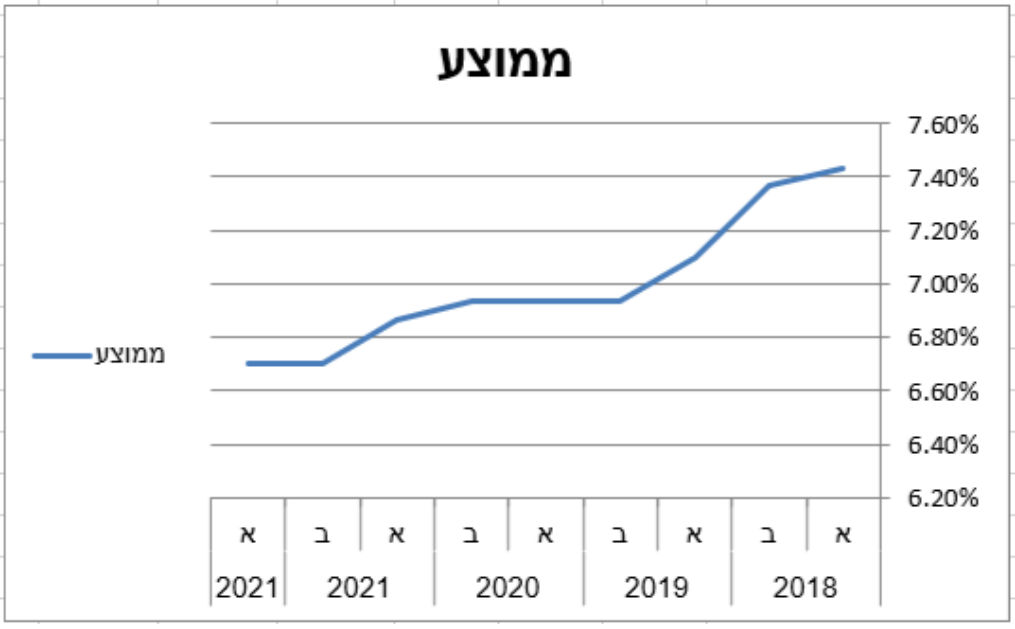
הרצליה הירוקה							
תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר
18/05/2023	6526	375	78	3	7	3,706,287	47,517
07/05/2023	6536	300	72	3	2	3,550,000	49,306
04/05/2023	6526	325	76	3	3	3,500,000	46,053
30/04/2023	6526	375	78	3	1	3,226,287	41,363
19/03/2023	6526	375	78	3	8	3,506,287	44,952
14/03/2023	6256	375	78	3	5	3,406,288	43,670
02/03/2023	6526	375	78	3	9	3,481,287	44,632
01/02/2023	6536	728	58	3	4	3,000,000	51,724

[37] שומת שמאי רמ"י עמדה על סך של כ-347.2 מיליון ₪. ומחיר המינימום היה כ-221 מיליון ₪. משמע המציע נקב בסכום מעט גבוה ממחיר המינימום.

11. שיעורי תשואה:[38]

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%





[38] 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, 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	6,059	23,900	1,366	25,266	8,432	33,698	208			16,592	50,290	636
2002	5,365	23,594	1,316	24,910	8,300	33,210	124	4,751	44,706	20,599	53,809	627
2003	4,967	0	1,351	1,351	470	1,821	277			12,875	14,696	34
2004	2,838	0	678	678	200	878	357		8,552	8,909	9,787	17
סה"כ	19,229	47,494	4,711	52,205	17,402	69,607	966	4,751	53,258	58,975	128,582	1,315

ניוד שטחים במסגרת תכנית 2460א'						
	שטח לפני ניוד			שטח אחרי ניוד		
מס' מגרש	תעסוקה	מסחר	סה"כ	תעסוקה	מסחר	סה"כ
2001	12,014	1,366	13,380	23,900	1,366	25,266
2002	11,604	1,316	12,920	23,594	1,316	24,910
2003	11,974	1,351	13,325		1,351	1,351
2004	11,990	590	12,580		678	678
סה"כ	47,582	4,623	52,205	47,494	4,711	52,205

שטח עיקרי בהיתר על קרקעי			שטחי שירות	סה"כ עיקרי ושירות
מס'	תעסוקה	מסחר	סה"כ		
2001	21,189	1,693	22,882	6,821	29,702
2002	23,887	1,911	25,798	6,763	32,561
2003	0	1,601	1,601	913	2,514
2004	0	303	303	1,196	1,498
סה"כ	**45,076**	**5,507**	**50,583**	**15,693**	**66,276**

חלופה ראשונה- השוואה ישירה			
חלק א'- זכויות קיימות	**זכויות בניה**	**שווי למ"ר**	**סה"כ בש"ח**
קרקע למשרדים	62,944	6,000	377,665,641
קרקע למסחר	6,663	15,000	99,940,898
סה"כ למגרשים	69,607		477,606,539
מחסנים במרתף (לטובת חנויות/משרדים)	966	3,500	3,380,895
שטח אחסנה שאושר בהיתר (חוות שרתים)	4,751	4,000	19,003,000
סה"כ לקרקע לפני הפחתות			499,990,434
סה"כ ערך נוכחי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה			**335,000,000**

חלק ב'- פוטנציאל בנייה בתב"ע הר / 2440 + החלטת ועדה מחוזית			
מגרש/מתחם	שטח מגרש	רח"ק	ברוטו על קרקעי
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003	16,391		
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003 (בניכוי הפקעה צפויה)	15,157	7	106,099
מתחם ב-1 מגרש 2004	2,838		
מתחם ב-1 מגרש 2004 (בניכוי הפקעה צפויה)	2,784	11	30,624
סה"כ			136,723
שטחי בבנייה ברוטו על קרקעי בהיתר - מגרשים 2001-2003			69,607
סה"כ זכויות עודפות לניצול בחלק ב' (ברוטו)			67,116
שימושים	זכויות בניה	שווי מ"ר	ללא מע"מ ₪
משרדים	33,219	6,000	199,316,553
מסחר	6,057	15,000	90,848,619
מגורים - 435 יח"ד - שטח פלדלת לאחר ניכוי שטחי ברוטו	23,200	22,000	510,400,000
סה"כ קרקע למסחר, תעסוקה, מגורים	62,476		800,565,171
יתרה לקרקע בערך שוטף לאחר הפחתת עלויות שיידרשו לרשויות			330,000,000
ערך נוכחי לאחר הפחתת עלויות ודחייה	3.5	6%	270,000,000
			ללא מע"מ ₪
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			605,000,000
השקעות שבוצעו-לפי החברה			133,879,913
שווי הזכויות בחלופה זו			**738,879,913**

חלופה שניה-לביקורת שווי קרקע על רקע הסכמי קבלנים				
חלק א'- הכנסות מזכויות למימוש בהסכם קבלן ראשי	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**	
שווי לשטחי משרדים בגמר משובח	58,793	17,000	999,480,210	
שטחי מסחר בנ"ל	5,985	32,500	194,503,611	
סה"כ הכנסות ממכר שטחים בנויים	64,778		1,193,983,821	
מחסנים במרתף (לטובת חניות/משרדים-על בסיס הגרמושקה)	609	8,125	4,947,963	
שטח אחסנה שאושר בהיתר (חוות שרתים)	4,751	11,375	54,039,781	
חניות במרתף (חלק יחסי לשטחים בהיתר)	623	125,000	77,878,112	47%
סה"כ שווי תת קרקעי חניה, חוות שרתים ואחסנה			136,865,856	
סה"כ שווי כבנוי בגמר משובח בהתאם להסכם קבלן			1,330,849,677	
עלות בניה יחסית לחלק א' ע"פ הסכם (בנטרול מרתפים עודפים השייכיםלשלב ב')			715,000,000	
עודף הכנסות על הוצאות			615,849,677	
הפחתת רווח יזמי		15%	173,589,088	
ערך נוכחי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה			281,957,803	
זכויות בניה נוספות בשלב א' (ר' לעיל)			36,327,385	
סה"כ כולל זכויות נוספות			318,285,188	
סה"כ ערך נוכחי בש"ח ללא מע"מ - הפחתה להיקף			**302,370,929**	
חלק ב'- פוטנציאל עתידי (ראה לעיל)				
תרומת פוטנציאל החלופה זו בע.נ.נ.			270,000,000	
שווי הזכויות חלקים א + ב' בע.נ.נ			572,370,929	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			133,879,913	
שווי הזכויות בחלופה זו			**706,250,842**	

שווי ממוצע החלופות כ- 722.5 מיליון ₪ כולל השקעות

13. בדיקת רגישות והבהרות לשינוי משומות קודמות:

בשומה שנערכה למועד קובע של דצמבר 2022 נקבע שווי של כ- 709 מיליון ₪.

השווי כיום דומה (במידה וננטרל את ההשקעות הנוספות) עם עלייה קלה.

עודכנו שטחי הבנייה לפי פרוגראמת הבנייה לרבות החלטת הוועדה הסופית.

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- 765 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 685 מיליון ₪ + מע"מ

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 805 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 650 מיליון ₪ + מע"מ

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 722.5 מיליון ₪ (שבע מאות עשרים ושתיים מיליון וחמש מאות אלף ₪) 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

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2023

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	2
מכתב הסכמה מראש להכללה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף	3
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	8-10
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים	14-23

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "**החברה**"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

תל אביב, 23 באוגוסט, 2023

זיו האפט
רואי חשבון

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

23 באוגוסט, 2023

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

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ</u>
<u>שהתפרסם בחודש נובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר תפורסמנה על ידיכם לפי תשקיף המדף:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	58,284	110,848	125,995
פיקדונות לזמן קצר	36,782	31,439	35,291
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	361,935	501,541	410,385
מכשירים פיננסיים נגזרים	6,293	21,819	22,120
מסים לקבל	15,212	4,462	12,743
לקוחות	1,288,461	1,314,877	1,344,078
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים	42,174	57,401	48,710
בעלי עניין	185	160	276
מלאי	203,213	211,743	230,705
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת (באור 5)	287,287	-	-
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת (באור 5)	-	861,809	836,636
	2,299,826	3,116,099	3,066,939
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	14,231	15,921	15,137
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	440,976	433,223	442,801
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	28,556	25,845	26,879
מכשירים פיננסיים נגזרים	2,915	3,294	749
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	13,825	22,021	14,295
רכוש קבוע	768,362	744,915	767,598
נכסי זכות שימוש	1,382,972	1,325,153	1,392,943
נדל"ן להשקעה	836,864	690,542	810,702
נכסים בלתי מוחשיים	190,507	192,543	191,245
מסים נדחים	30,247	22,610	49,044
	3,709,455	3,476,067	3,711,393
סך הנכסים	6,009,281	6,592,166	6,778,332

			23 באוגוסט 2023
מוטי בן משה דירקטור (*)	עודד גולן מנכ"ל	ישראל יניב יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

(*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 23 באוגוסט 2023, הוסמך הדירקטור מר מוטי בן משה לחתום על הדוחות הכספיים של החברה.

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	971,683	941,846	1,377,601
חלויות שוטפות של איגרות חוב	238,161	226,625	280,880
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	130,107	136,261	142,502
פיקדונות מלקוחות	28,020	27,159	27,540
מכשירים פיננסיים נגזרים	979	2,373	-
ספקים ונותני שירותים	793,989	1,020,879	854,464
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	307,697	287,594	297,029
בעלי עניין	6,431	467	95
מסים לשלם	1,076	7,676	4,611
הפרשות	54,355	48,141	53,840
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת (באור 5)	-	414,985	97,601
	2,532,498	3,114,006	3,136,163
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	163,453	233,760	214,966
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	682,991	645,778	738,552
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	7,359	12,054	7,829
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	1,228,601	1,126,845	1,215,306
זכאים אחרים לזמן ארוך	3,096	6,187	6,112
מסים נדחים	89,827	74,014	86,934
	2,175,327	2,098,638	2,269,699
סך ההתחייבויות	4,707,825	5,212,644	5,405,862
הון			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות רגילות	26,638	26,638	26,638
קרנות הון ופרמיה	470,292	750,848	765,385
עודפים	797,988	595,358	573,839
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	(15,245)	(15,245)	(15,245)
סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	1,279,673	1,357,599	1,350,617
זכויות שאינן מקנות שליטה	21,783	21,923	21,853
סך ההון	1,301,456	1,379,522	1,372,470
סך ההתחייבויות וההון	6,009,281	6,592,166	6,778,332

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות, נטו	3,653,206	3,722,834	1,816,906	2,232,113	8,164,538
עלות ההכנסות	3,123,980	3,179,469	1,541,291	1,938,727	7,081,724
רווח גולמי	529,226	543,365	275,615	293,386	1,082,814
הוצאות מכירה ושיווק	440,300	419,978	222,256	211,903	873,539
הוצאות הנהלה וכלליות	27,192	25,553	13,255	12,911	50,800
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	13,371	17,973	6,697	13,071	36,851
עליית ערך נדל"ן להשקעה	2,235	3,988	2,235	3,988	68,963
הכנסות אחרות	2,079	9,523	365	7,123	10,448
הוצאות אחרות	1,404	1,492	785	754	26,089
רווח מפעולות	78,015	127,826	48,616	92,000	248,648
הכנסות מימון	22,891	12,518	18,956	5,070	13,575
הוצאות מימון	103,757	86,433	49,093	103,948	215,473
הוצאות מימון, נטו	80,866	73,915	30,137	98,878	201,898
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(2,851)	53,911	18,479	(6,878)	46,750
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	(2,118)	7,132	2,183	(5,258)	3,140
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	(733)	46,779	16,296	(1,620)	43,610
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (באור 5)	24,651	4,223	(308)	1,888	(17,189)
סך הרווח הנקי	23,918	51,002	15,988	268	26,421
ייחוס הרווח הנקי:					
לבעלים של החברה	23,988	51,072	16,023	303	26,561
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	(70)	(70)	(35)	(35)	(140)
סך הכל	23,918	51,002	15,988	268	26,421
רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	(0.05)	2.96	1.03	(0.10)	2.76
רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה מפעילות מופסקת (ש"ח)	1.56	0.27	(0.02)	0.12	(1.09)
רווח נקי בסיסי למניה (ש"ח)	1.51	3.23	1.01	0.02	1.67

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	23,918	51,002	15,988	268	26,421
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	-	-	-	-	2,992
רווח כולל אחר משערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	-	-	13,741
רווח (הפסד) משערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	5,068	6,210	2,427	(58)	7,006
רווח (הפסד) כולל אחר מפעילות נמשכת	5,068	6,210	2,427	(58)	23,739
רווח כולל אחר מפעילות מופסקת בגין שערוך פריטי רכוש קבוע	-	81,620	-	81,620	81,620
סך הכל	5,068	87,830	2,427	81,562	105,359
סך רווח כולל	28,986	138,832	18,415	81,830	131,780
ייחוס הרווח הכולל:					
לבעלים של החברה	29,056	138,902	18,450	81,865	131,920
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	(70)	(70)	(35)	(35)	(140)
סך הכל	28,986	138,832	18,415	81,830	131,780

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

לתקופה של שישה חודשים

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	26,638	765,385	(15,245)	573,839	1,350,617	21,853	1,372,470
תנועה במהלך שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	23,988	23,988	(70)	23,918
רווח כולל אחר לתקופה	-	5,068	-	-	5,068	-	5,068
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	5,068	-	23,988	29,056	(70)	28,986
מימוש נכס בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	983	-	(983)	-	-	-
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(301,144)	-	301,144	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	26,638	470,292	(15,245)	797,988	1,279,673	21,783	1,301,456
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	26,638	665,003	(15,245)	592,301	1,268,697	21,993	1,290,690
תנועה במהלך שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	51,072	51,072	(70)	51,002
רווח כולל אחר לתקופה	-	87,830	-	-	87,830	-	87,830
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	87,830	-	51,072	138,902	(70)	138,832
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(1,985)	-	1,985	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)	26,638	750,848	(15,245)	595,358	1,357,599	21,923	1,379,522

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

לתקופה של שלושה חודשים

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)	26,638	467,865	(15,245)	881,965	1,361,223	21,818	1,383,041
תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	16,023	16,023	(35)	15,988
רווח כולל אחר לתקופה	-	2,427	-	-	2,427	-	2,427
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	2,427	-	16,023	18,450	(35)	18,415
דיבידנד ששולם	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	26,638	470,292	(15,245)	797,988	1,279,673	21,783	1,301,456

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)	26,638	670,080	(15,245)	644,261	1,325,734	21,958	1,347,692
תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	303	303	(35)	268
רווח כולל אחר לתקופה	-	81,562	-	-	81,562	-	81,562
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	81,562	-	303	81,865	(35)	81,830
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(794)	-	794	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)	26,638	750,848	(15,245)	595,358	1,357,599	21,923	1,379,522

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	26,638	665,003	(15,245)	592,301	1,268,697	21,993	1,290,690
תנועה במהלך שנת 2022:							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	26,561	26,561	(140)	26,421
רווח כולל אחר לתקופה	-	102,367	-	2,992	105,359	-	105,359
סה"כ רווח (הפסד) 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 (מבוקר)	26,638	765,385	(15,245)	573,839	1,350,617	21,853	1,372,470

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א)	264,034	346,733	157,010	145,249	353,434
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(68,440)	(18,211)	(62,650)	(7,196)	(35,158)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	195,594	328,522	94,360	138,053	318,276
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(57,836)	(60,407)	(25,950)*	(30,154)	(121,055)
רכישת נדל"ן להשקעה	(20,705)	(29,717)	(11,091)	(23,907)	(71,202)
תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר (נספח ג')	560,551	-	(400)	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	298	302	42*	199	591
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(4,647)	(6,218)	(2,166)	(3,525)	(10,248)
תשלום מראש בגין חכירה	(1,609)	(500)	-	-	(500)
תשלום על חשבון רכישת חברת בת	(3,000)	(3,000)	-	-	(3,000)
הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	5,060	8,470	2,980	6,372	12,963
פיקדון לזמן קצר, נטו	(1,491)	5,223	(1,508)	9,777	30,639
מימוש עסקאות אקדמה על מדדי מניות	10,855	-	(169)	-	(3,404)*
תמורה ממימוש נכסים פיננסים דרך רווח כולל אחר	4,905	-	-	-	-
מימוש (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	36,243	(76,829)	30,905	(14,102)	(43,160)
מתן הלוואות	(150)	(1,600)	(150)	(800)	(1,600)
פירעון הלוואות שניתנו	1,109	1,639	357	1,213	4,409
ריבית שהתקבלה	14,632	12,043	8,298	8,102	19,967
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)	544,215	(150,594)	1,148	(46,825)	(185,600)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
קבלת הלוואות לזמן ארוך	-	105,000	-	55,000	145,000
פירעון התחייבויות חכירה	(72,362)	(71,474)	(36,132)	(36,066)	(136,567)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(67,443)	(74,168)	(28,699)	(36,119)	(455,767)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	-	-	322,558
פירעון איגרות חוב	(102,759)	(59,936)	(59,936)	(59,936)	(240,242)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	(388,415)	56,090	158,643	69,446	497,210
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	(1,573)	12	(168)	(29)	3,600
דיבידנד ששולם	(100,000)	(50,000)	(100,000)	(50,000)	(50,000)
ריבית ששולמה	(47,934)	(29,120)	(17,093)	(12,324)	(122,404)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות חכירה	(27,034)	(26,045)	(13,707)	(12,865)	(52,630)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(807,520)	(149,641)	(97,092)	(82,893)	(89,242)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(67,711)	28,287	(1,584)	8,335	43,434
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	125,995	82,561	59,868	102,513	82,561
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	58,284	110,848	58,284	110,848	125,995

* סווג מחדש

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	21,316	58,753	18,079	(4,934)	21,178
התאמות בגין:					
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	(13,371)	(17,973)	(6,697)	(13,071)	(36,851)
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	10,719	1,500	9,219	500	7,390
הפסד מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	-	-	164
פחת והפחתות	54,575	*64,749	27,492	*30,791	118,266
פחת בגין נכסי זכות שימוש	84,687	84,936	43,169	41,328	171,144
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	(470)	1,268	(170)	632	929
(רווח) הפסד הון בגין מימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	865	(1,226)	1,013	(1,934)	(1,904)
(רווח) הפסד ממימוש פעילות מופסקת	(18,056)	-	400	-	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(2,235)	(3,988)	(2,235)	(3,988)	(68,963)
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	3,785	(55,392)	(1,110)	(61,880)	(52,117)
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד	12,207	38,438	(6,104)	72,782	95,924
הוצאות ריבית נטו	60,336	43,121	22,502	17,087	155,068
(הכנסות) הוצאות מימון בגין חכירה	(756)	5,410	(29)	6,530	5,321
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(739)	(863)	(439)	(439)	(1,580)
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	4,478	5,090	2,444	3,221	9,867
	217,341	223,823	107,534	86,625	423,836
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות	480	448	419	253	829
(גידול) קיטון בלקוחות	54,642	(318,395)	32,831	(138,529)	(351,945)
(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה:					
בעלי עניין ואחרים	1,649	(9,306)	11,532	5,438	4,774
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(50,656)	463,124	(13,210)	247,988	292,566
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:					
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	13,086	20,430	5,848	(20,882)	35,727
(גידול) קיטון במלאי	27,492	(33,391)	12,056	(35,644)	(52,353)
	46,693	122,910	49,476	58,624	(70,402)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני תשלומי מסים	264,034	346,733	157,010	145,249	353,434

* סווג מחדש.

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

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

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	72,692	192,437	43,306	146,033	350,637
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	3,222	-	3,222	-	-

נספח ג – תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	2,827
רכוש קבוע	822,908
נכסי זכות שימוש	9,802
מסים נדחים	(5,259)
רווח הון ממימוש ההשקעה	18,056
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת	(287,783)
מזומנים שנבעו מפעילות השקעה	560,551

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

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי:

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן - "החברה" או "החברה האם") והתאגידים המאוחדים שלה (להלן ייקראו החברה והתאגידים המאוחדים ולעיתים לשם הנוחות - הקבוצה) עוסקת בפיתוח, הקמה, ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חנויות ומסעדות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון וצריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם.

לעניין הסכם למכירת תחנת הכח, ראה ביאור 5 להלן.

החברה נמצאת בשליטת אלון רבוע כחול - ישראל בע"מ (להלן - "רבוע כחול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות בישראל בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מרדכי בן משה (להלן - "אקסטרה אחזקות").
החברה הינה חברה ציבורית בע"מ אשר התאגדה בישראל והינה תושבת בה. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה קיבוץ יקום. הבורסה בה נסחרים ניירות הערך של החברה היא הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

יש לעיין בדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים להם ("הדוחות הכספיים השנתיים"). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

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

בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. מדרג שווי הוגן:

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

רמה 1: מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות.
רמה 2: 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 3: נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs).

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי בשווים ההוגן, בהתאם לרמות במדרג השווי ההוגן:

	ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	335,134	26,801	361,935
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	28,556	28,556
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	9,208	9,208
סך הכל	335,134	64,565	399,699
התחייבויות			
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	979	979
סך הכל	-	979	979

	ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	473,064	28,477	501,541
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	5,242	20,603	25,845
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	25,113	25,113
סך הכל	478,306	74,193	552,499
התחייבויות			
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	2,373	2,373
סך הכל	-	2,373	2,373

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. מדרג שווי הוגן (המשך):

	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ יתרה
	אלפי ש"ח		
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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן.
להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 30 ביוני 2023 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים לפי עלותן המופחתת, לצד שווין ההוגן לאותו יום:

	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	
נכסים		
הלוואות לקבל לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	16,385	15,770
התחייבויות		
הלוואות לשלם לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	270,034	267,118
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	927,753	882,722
סך הכל התחייבויות	1,197,787	1,149,840

ביאור 4 - מידע מגזרי:

א. כללי:

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים:

א) מגזר מתחמי תדלוק ומסחר - הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות ועמדות הטענה לרכבים חשמליים תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן, הפועלות תחת המותגים "אלונית" ו-"מיני סופר אלונית" ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

ב) מגזר שיווק ישיר - הפעילות במגזר 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 ("דס"ל") ומתן שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

ג) מגזר קמעונאות מזון - הפעילות במגזר זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים הפועלות תחת המותגים: "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו- "הדוכן" וכן את פעילות רשת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB","MOSES" ו-"Burgerim".

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 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע על הרווח והפסד בקשר למגזרים עסקיים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

	מתחמי תדלוק ומסחר	שיווק ישיר	קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר, נטו	1,760,856	1,664,485	356,969	(129,104)	3,653,206
פחת והפחתות	39,770	11,716	12,920	74,856	139,262
רווחי המגזר	55,670	26,043	6,772	6,695	95,180
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					17,165
הוצאות מימון, נטו					80,866
הפסד לפני מסים על הכנסה					(2,851)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

	מתחמי תדלוק ומסחר	שיווק ישיר	קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר, נטו	1,804,341	1,694,860	344,672	(121,039)	3,722,834
פחת והפחתות	39,289	11,204	13,277	74,464	138,234
רווחי המגזר	73,699	55,065	2,219	16,716	147,699
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					19,873
הוצאות מימון, נטו					73,915
רווח לפני מסים על הכנסה					53,911

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

	מתחמי תדלוק ומסחר	שיווק ישיר	קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר ,נטו	896,292	800,936	186,386	(66,708)	1,816,906
פחת והפחתות	19,910	6,138	6,385	38,228	70,661
רווחי המגזר	37,289	11,617	5,459	2,162	56,527
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים ,נטו					7,911
הוצאות מימון ,נטו					30,137
רווח לפני מסים על הכנסה					18,479

ביאור 4 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע על הרווח והפסד בקשר למגזרים עסקיים (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

	מתחמי תדלוק ומסחר	שיווק ישיר	קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר, נטו	1,059,557	1,051,798	183,668	(62,910)	2,232,113
פחת והפחתות	19,342	5,664	6,497	35,932	67,435
רווחי המגזר	48,595	34,104	5,256	13,961	101,916
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					9,916
הוצאות מימון, נטו					98,878
הפסד לפני מסים על הכנסה					(6,878)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

	מתחמי תדלוק ומסחר	שיווק ישיר	קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
	אלפי ש"ח				
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 המגזר	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

ביאור 5 – פעילות שהופסקה:

א. כללי:

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 הכח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו ("העסקה").

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, תקבל החברה תמורה בסך כולל של כ- 872 מיליון ₪ (בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה). מתוך סכום זה, סך של כ-572 מיליון ש"ח הועבר לחברה במועד השלמת העסקה, ויתרת התמורה בסך של כ-300 מיליון ש"ח צפויה להתקבל עד ליום 31 בדצמבר 2023.
יתרת התמורה הצפויה להתקבל, הוונה למועד הדוח ומוצגת במסגרת הנכסים השוטפים של החברה.

ב. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעילות שהופסקה:

	ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח
	(מבוקר)
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

ביאור 5 – פעילות שהופסקה (המשך):

ג. ניתוח הרווח או הפסד מפעילות שהופסקה:

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות	32,462	66,935	-	33,247	145,039
הוצאות	26,351	62,093	-	31,303	170,611
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	6,111	4,842	-	1,944	(25,572)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(484)	619	-	56	(8,383)
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	6,595	4,223	-	1,888	(17,189)
רווח (הפסד) ממימוש פעילות מופסקת, נטו	18,056	-	(308)	-	-
סך רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	24,651	4,223	(308)	1,888	(17,189)
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:					
רווח כולל אחר משערוך פריטי רכוש קבוע	-	81,620	-	81,620	81,620
סך הכל רווח (הפסד) כולל מפעילות מופסקת	24,651	85,843	(308)	83,508	64,431

ד. רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה האם:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
מפעילויות נמשכות	(663)	46,849	16,331	(1,585)	43,750
מפעילות שהופסקה	24,651	4,223	(308)	1,888	(17,189)
	23,988	51,072	16,023	303	26,561

ביאור 5 – פעילות שהופסקה (המשך):

ה. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילות שהופסקה:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת	12,574	17,777	-	1,460	37,650
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה	(7,698)	5,645	-	5,658	34,913
תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון	-	(12,358)	-	(6,269)	(19,278)
סה"כ תזרימי מזומנים נטו	4,876	11,064	-	849	53,285

ביאור 6 - אירועים בתקופת הדוח:

א. בהמשך לאמור בביאור 27ב' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר חתימת הסכם לרכישת גז בחברה בת, בחודש מרץ 2023 לאחר ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש" החלה חברת בת לרכוש מאו.פי.סי שותפות מוגבלת, גז טבעי בהתאם לתנאי ההסכם.

ב. בהמשך לאמור בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פרויקט "אלוני ים" ("הפרויקט"), ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים אחזקות בע"מ ("החברה הבת"), בהסכם עם קבלן ראשי ("הקבלן") לביצוע עבודות בניה בקשר עם הפרויקט "ההסכם" ו-"העבודות", לפי העניין).
בהתאם להוראות ההסכם, תקופת הקמת הפרויקט הינה 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה לקבלן. בגין העבודות, תשולם לקבלן תמורה בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח, הצמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ ("התמורה"). מתוך סכום התמורה, סך של כ- 292 מיליון ש"ח הינו תמורה פאושלית, וסך של כ- 93 מיליון ש"ח ישולם על פי כתב כמויות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. להבטחת קיום התחייבויותיו מכוח ההסכם, ימציא הקבלן לחברה הבת ערבות ביצוע וערבות בדק כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ג. ביום 20 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן מתוך יתרת רווחים שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2022 בסך 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 במאי 2023.

ד. בהמשך לאמור בביאור 25א'(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר השימוש שעושה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית", ועדת הביקורת של החברה קיבלה טיוטת הערכת שווי עדכנית בדבר דמי השימוש הראויים בסימני המסחר, לצורך ניהול משא ומתן מול אלון רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה.

ביאור 6 – אירועים בתקופת הדוח (המשך):

ה. הליכים משפטיים

1. בהמשך לאמור בביאור 18ד'(1)א' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר עתירה שהוגשה לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק ("בג"ץ"), נגד פסק דינו של בית הדין הארצי לעבודה במסגרתו נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ ("דור ניהול מתחמים") – חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בטענה כי דור ניהול מתחמים הפרה את הוראות צו הרחבה בענף תחנות הדלק משנת 1979 (בסעיף זה: "העתירה"), ביום 11 במאי 2023, הגישה דור ניהול מתחמים תגובה מקדמית לעתירה.
להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של דור ניהול מתחמים, הסיכוי שבג"ץ ידחה את העתירה גבוה מהסיכוי שהעתירה תתקבל.

2. בהמשך לאמור בביאור 18ד'(1)ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד דור ניהול מתחמים, בסך של כ-400 מיליון ש"ח, בטענה כי בחלק מהחנויות המופעלות על ידי דור ניהול מתחמים, לא מוצג סימון ביחס לחלק ממחירי המוצרים המוצעים למכירה (בעיקר ביחס למחירי פירות וירקות) (בסעיף זה: "הבקשה"), הליך הגישור שהתנהל בין הצדדים – הסתיים ללא תוצאות, והדיון בבקשה יוחזר לבית המשפט.
להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של דור ניהול מתחמים, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך בשלב זה.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. לאחר תקופת הדוח, ביום 19 ביולי 2023, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה נגזרת (בצירוף כתב תביעה), אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "הבקשה"), כנגד אלון רבוע כחול ישראל בע"מ – בעלת השליטה בחברה ("רבוע כחול"), מר מוטי בן-משה, בעל השליטה ברבוע כחול, וכנגד נושאי משרה בחברה (בהווה ובעבר) ("הנתבעים").
במסגרת הבקשה, נטען בין היתר, כי זכות השימוש שניתנה לחברה בסימני המסחר "אלון" ואלונית" ("סימני המסחר"), מהווה עסקה חריגה עם בעל שליטה אשר לא אושרה כדין, וכי ההפרשות שכללה החברה בדוחותיה הכספיים בגין השימוש בסימני המסחר (אשר הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-34 מיליון ש"ח) ("ההפרשות"), נרשמו בניגוד לכללי החשבונאות המקובלים.
בית המשפט התבקש ליתן צו המורה לנתבעים לפעול למחיקת ההפרשות מדוחותיה הכספיים של החברה ולחדול מהמשך רישומן, וכן לחייב את הנתבעים לפצות את החברה בגין הנזקים שנגרמו לה, לטענת המבקש, כתוצאה מרישום ההפרשות.
החברה דוחה את הטענות שהועלו בבקשה, ותגיש תגובתה בעניין זה לבית המשפט בסיוע יועציה המשפטיים החיצוניים.

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
ליום 30 ביוני 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
נתונים כספיים:	
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	3-4
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:	
רווח או הפסד	5
רווח כולל אחר	6
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	7-9
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד	10

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**"), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 23 באוגוסט 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

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	3,689	30,316	5,501
פיקדונות לזמן קצר	20,368	19,277	19,378
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	339,840	480,353	389,627
מכשירים פיננסיים נגזרים	6,293	21,819	22,120
לקוחות	1,039,886	1,026,944	1,094,191
חייבים ויתרות חובה:			
מסים לקבל	1,628	-	-
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מוחזקת	287,287	-	-
אחרים	23,392	30,747	23,443
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	38,004	63,468	65,859
מלאי	79,099	85,539	106,030
השקעה בפעילות מופסקת	-	466,900	799,930
	1,839,486	2,225,363	2,526,079
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	14,219	15,891	15,116
מכשירים פיננסיים נגזרים	2,915	3,294	749
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	9,181	17,403	9,604
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	304,473	294,479	301,380
נכסי זכות שימוש	933,849	906,144	947,651
נדל"ן להשקעה	107,794	61,760	95,367
מסים נדחים	-	-	18,508
	1,372,431	1,298,971	1,388,375
השקעות בתאגידים מוחזקים	1,074,971	1,011,075	1,038,298
הלוואות לתאגידים מוחזקים	605,324	549,366	592,723
	1,680,295	1,560,441	1,631,021
	3,052,726	2,859,412	3,019,396
סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה	4,892,212	5,084,775	5,545,475

23 באוגוסט 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	ישראל יניב יו"ר דירקטוריון	עודד גולן מנכ"ל	מוטי בן משה דירקטור (*)

(*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 23 באוגוסט 2023, הוסמך הדירקטור מר מוטי בן משה לחתום על הדוחות הכספיים של החברה

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

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	890,284	825,763	1,283,743
חלויות שוטפות של איגרות חוב	238,161	226,625	280,880
מכשירים פיננסיים נגזרים	979	2,373	-
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	110,554	101,089	108,630
מיסים לשלם	-	9,461	2,297
ספקים ונותני שירותים	464,339	646,108	505,334
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	214,326	192,103	207,459
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	41,893	84,884	57,100
הפרשות	41,053	35,304	40,104
	2,001,589	2,123,710	2,485,547
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	112,120	184,093	146,966
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	682,991	645,778	738,552
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	1,465	1,886	1,558
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	811,390	766,674	819,244
מיסים נדחים	2,984	2,044	-
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	2,991	2,991
	1,610,950	1,603,466	1,709,311
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה	3,612,539	3,727,176	4,194,858
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה	1,279,673	1,357,599	1,350,617
סך ההתחייבויות וההון	4,892,212	5,084,775	5,545,475

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

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות	2,398,451	2,484,561	1,182,958	1,507,257	5,487,254
עלות ההכנסות	2,184,275	2,259,442	1,070,973	1,386,888	5,041,238
רווח גולמי	214,176	225,119	111,985	120,369	446,016
הוצאות מכירה ושיווק	178,043	164,718	90,780	84,663	345,784
הוצאות הנהלה וכלליות	22,575	20,913	10,781	10,598	41,609
הכנסות אחרות	875	10,688	-	10,688	19,237
הוצאות אחרות	782	-	876	-	7,169
רווח מפעולות	13,651	50,176	9,548	35,796	70,691
הכנסות מימון	30,590	13,064	15,889	3,163	23,658
הוצאות מימון	72,351	54,064	26,320	81,559	158,225
הוצאות מימון, נטו	41,761	41,000	10,431	78,396	134,567
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(28,110)	9,176	(883)	(42,600)	(63,876)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	(10,845)	1,791	(881)	(10,663)	(22,908)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה	(17,265)	7,385	(2)	(31,937)	(40,968)
חלק ברווחי תאגידים מוחזקים	16,602	39,464	16,333	30,352	84,718
חלק ברווחי (הפסדי) פעילות מופסקת	24,651	4,223	(308)	1,888	(17,189)
סך חלק ברווחי תאגידים מוחזקים	41,253	43,687	16,025	32,240	67,529
סך הכל רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	23,988	51,072	16,023	303	26,561

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

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	23,988	51,072	16,023	303	26,561
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה (לאחר השפעת המס) המיוחס לחברה:					
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	302
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים	5,068	6,210	2,427	(58)	23,437
חלק החברה ברווח כולל אחר המיוחס לפעילות מופסקת	-	81,620	-	81,620	81,620
סך הכל	5,068	87,830	2,427	81,562	105,359
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	29,056	138,902	18,450	81,865	131,920

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

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (א)	180,395	245,143	79,529	84,613	129,222
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(56,796)	(2,279)	(55,710)	(196)	(7,313)
דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים	7,969	-	7,969	-	38,078
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	131,568	242,864	31,788	84,417	159,987
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע ועלויות שנזקפו לנכסים בלתי מוחשיים	(22,734)	(20,735)	(12,636)	(10,309)	(47,166)
רכישת נדל"ן להשקעה	(12,427)	(7,249)	(5,637)	(4,961)	(18,664)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	248
מימוש עסקאות אקדמה על מדדי מניות	10,855	-	(169)	-	(3,404)*
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת	94,145	-	-	-	-
פיקדון לזמן קצר, נטו	(990)	(2,604)	(464)	(1,776)	(2,705)
מימוש (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	36,635	(76,329)	30,977	(13,768)	(42,474)
מתן הלוואות	(150)	(1,600)	(150)	(800)	(1,600)
תשלום מראש בגין חכירה	-	(500)	-	-	(500)
פירעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו	1,100	1,630	353	1,208	4,391
השקעה במניות חברת בת	(3,000)	(3,000)	-	-	(3,000)
ריבית שהתקבלה	10,849	9,414	5,754	6,459	14,315
הלוואות לתאגידים מוחזקים, נטו	503,370	(7,372)	(3,037)	(6,654)	(406,200)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)	617,653	(108,345)	14,991	(30,601)	(506,759)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
דיבידנד ששולם	(100,000)	(50,000)	(100,000)	(50,000)	(50,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	-	105,000	-	55,000	105,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(48,777)	(50,645)	(19,866)	(24,394)	(101,975)
פירעון התחייבויות חכירה	(56,076)	(54,097)	(27,944)	(25,040)	(107,516)
הנפקת איגרות חוב	-	-	-	-	322,558
פירעון איגרות חוב	(102,759)	(59,936)	(59,936)	(59,936)	(240,242)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	(379,580)	24,100	185,058	67,100	496,334
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	52	(72)	(24)	(53)	(123)
ריבית ששולמה	(45,056)	(21,737)	(16,148)	(8,470)	(56,070)
ריבית בגין התחייבויות חכירה	(18,837)	(18,601)	(9,534)	(8,899)	(37,478)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)	(751,033)	(125,988)	(48,394)	(54,692)	330,488
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(1,812)	8,531	(1,615)	(876)	(16,284)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	5,501	21,785	5,304	31,192	21,785
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה	3,689	30,316	3,689	30,316	5,501

* סווג מחדש.

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

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על הכנסה	(28,110)	9,176	(883)	(42,600)	(63,876)
התאמות בגין:					
פחת והפחתות	21,055	20,998	10,648	10,306	42,038
פחת בגין נכסי זכות שימוש	63,887	64,758	32,586	30,708	130,356
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	(93)	(37)	(56)	(85)	27
(רווח) הפסד הון בגין רכוש קבוע	776	-	876	-	(162)
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	(3,988)	-	(3,988)	(12,480)
רווח מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	-	-	-	164
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	3,785	(55,392)	(1,110)	(61,880)	(52,117)
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד	13,151	36,689	(5,182)	71,642	93,560
הוצאות מימון, נטו	53,044	30,924	19,928	10,910	79,233
ריבית שנצברה בגין שטר הון	(733)	(345)	(371)	-	(1,411)
הפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(10,534)	(4,405)	(5,570)	(2,319)	(11,718)
(הכנסות) הוצאות מימון בגין חכירה	(715)	3,508	(17)	2,825	3,483
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	4,478	5,090	2,444	3,221	9,867
	119,992	106,976	53,293	18,740	216,964
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
(גידול) קיטון בלקוחות	54,305	(245,703)	13,071	(136,303)	(312,950)
(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה:					
בעלי עניין ואחרים	28,346	(2,277)	37,880	41,285	7,954
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(40,995)	335,001	(403)	182,736	194,227
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:					
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	(8,184)	65,267	(25,540)	4,806	57,639
(גידול) קיטון במלאי	26,931	(14,121)	1,228	(26,651)	(34,612)
	60,403	138,167	26,236	65,873	(87,742)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	180,395	245,143	79,529	84,613	129,222

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

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	49,547	99,963	33,353	77,575	212,844
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	805	-	805	-	-

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

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

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

א. הגדרות:

"החברה" – דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

"תאגידים מוחזקים" - יישויות בנות, כלולות או עסקות משותפות.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד:

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

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 בכפוף למפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות. כמו כן, הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בתחולת IFRS 16 ואשר מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת תמצית מידע הכספי נפרד ביניים זה. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ג. לפרטים אודות פעילות מופסקת, ראה באור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים.

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

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

עודד גולן | מנכ"ל;

אורי חמו | סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות;

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 לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרות מנהלים | הצהרת מנהל כללי

אני, עודד גולן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 באוגוסט 2023

תאריך

עודד גולן

מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים | הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים – בפועל

אני, אורי חמו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות לתקופת הביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 באוגוסט 2023

תאריך

אורי חמו

סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות