דוח תקופתי
לשנת 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 התקופתי לשנת 2023 ("**הדוח התקופתי**") על כל חלקיו, ו/או כדי לתאר באופן מלא את פעילות החברה ותוצאותיה, וכי לצורך כך יש לקרוא את הדוח התקופתי על כל חלקיו.

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



כרטיס ביקור

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

שווי
1,211 (מיליוני ₪)
ליום 28.03.2024

הון עצמי
1,344 (מיליוני ₪)
ליום 31.12.2023

דירוג
A2
אופק יציב - מדרוג

מכירות נטו
7,445 (מיליוני ₪)
שנת 2023

EBITDA[1]
456 (מיליוני ₪)
שנת 2023

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

כרטיס ביקור המשך

אנרגיה



213 מתחמי תדלוק ציבוריים

92 עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות 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

שמשאות



60 סניפי am:pm ופעילות E-Com

28 סופרים ואלונית קיבוץ /מושב

157 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-889 מיליון ₪

שווי נדל"ן מניב (חלק החברה)
כ-309 מיליון ₪

מותגי הקבוצה



עיקרי התוצאות שנת 2023

המכירות נטו הסתכמו לסך של כ-**7,445 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**8,165 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ-**1,078 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**1,083 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-EBITDA הסתכם לסך של כ-**456 מיליוני ש"ח** לעומת סך של כ-**463 מיליוני ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח מפעולות הסתכם לסך של כ-**179 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**249 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי הסתכם לסך של כ-**66 מיליון ש"ח** לעומת הפסד של כ-**26 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

שנת 2023 - מגמות עיקריות

כללי

- השפעת מלחמת חרבות ברזל ברבעון הרביעי פגעה משמעותית בתוצאות השנתיות וקטעה את מגמת הצמיחה.
- גידול של 3.4% במכירות קמעונאות המזון וחנויות הנוחות וזאת על אף השפעת מלחמת חרבות ברזל.
- הפסדי מלאי דלקים בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח בהשוואה לרווחי מלאי זניחים בשנת 2022.

מתחמי תדלוק ומסחר

- השפעת מלחמת חרבות ברזל הביאה לצמצום תנועת הרכבים ברבעון הרביעי וגרמה לירידה ניכרת במכירות הדלקים ומכירות מוצרי צריכה בחנויות הנוחות ברבעון הרביעי.
- גידול במכירות חנויות הנוחות בשנת 2023 לעומת 2022 למרות השפעת המלחמה על הרבעון הרביעי.
- המשך פריסת עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות ברשת התחנות הציבוריות של החברה, המונה סמוך למועד פרסום הדוח 114 עמדות טעינה, וצמיחה בכמות החשמל הנמכר במתחמי התדלוק.

שיווק ישיר

- ירידה במכירות לרשות הפלסטינית בעקבות מלחמת חרבות ברזל לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח.
- גידול במכירות דלק סילוני בשנת 2023 לעומת 2022 וזאת למרות קיטון ניכר במכירות דלק סילוני במהלך הרבעון הרביעי בעקבות ירידה בכמות הטיסות היוצאות מישראל כתוצאה מהמלחמה.
- שיפור בפעילות הגז הטבעי כתוצאה מחתימה על הסכם גז טבעי ושיפור עלויות הרכש.

קמעונאות מזון

- גידול במכירות קמעונאות המזון כתוצאה מגידול במכירות הסופרים בפורמטים השונים אשר קוזזה בחלקה מירידה במכירות am:pm שנפגעו ברבעון הרביעי כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, היות ומכירותיה מושפעות מתיירות, לקוחות מזדמנים ותנועה במרחב הציבורי.
- המשך התרחבות רשת am:pm אל מחוץ לגוש דן במודל זכיינות, המונה כיום 11 סניפים בזכיינות.

שנת 2023 - מגמות עיקריות (המשך)

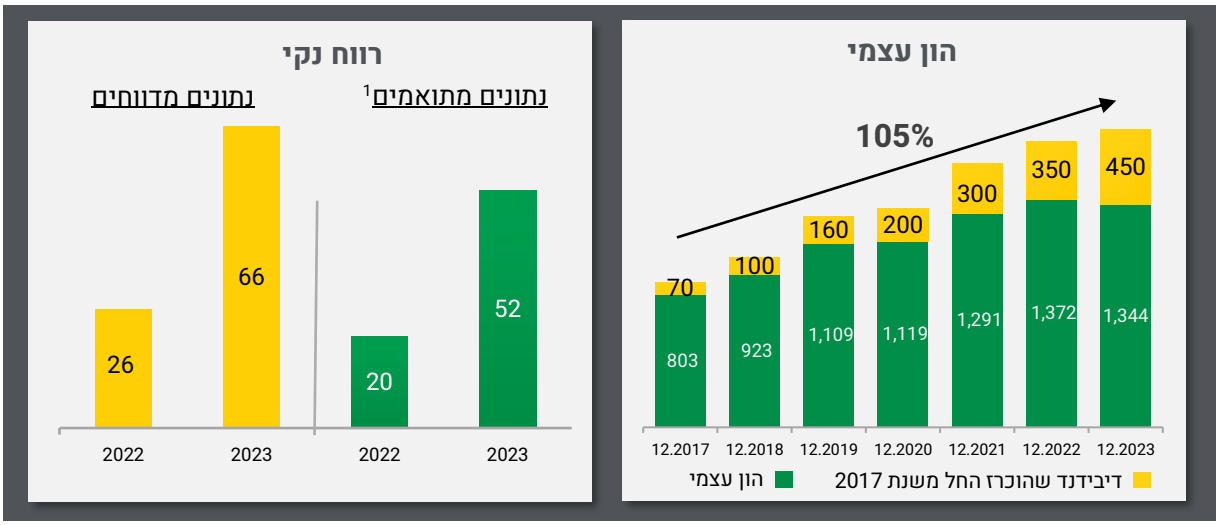
נדל"ן

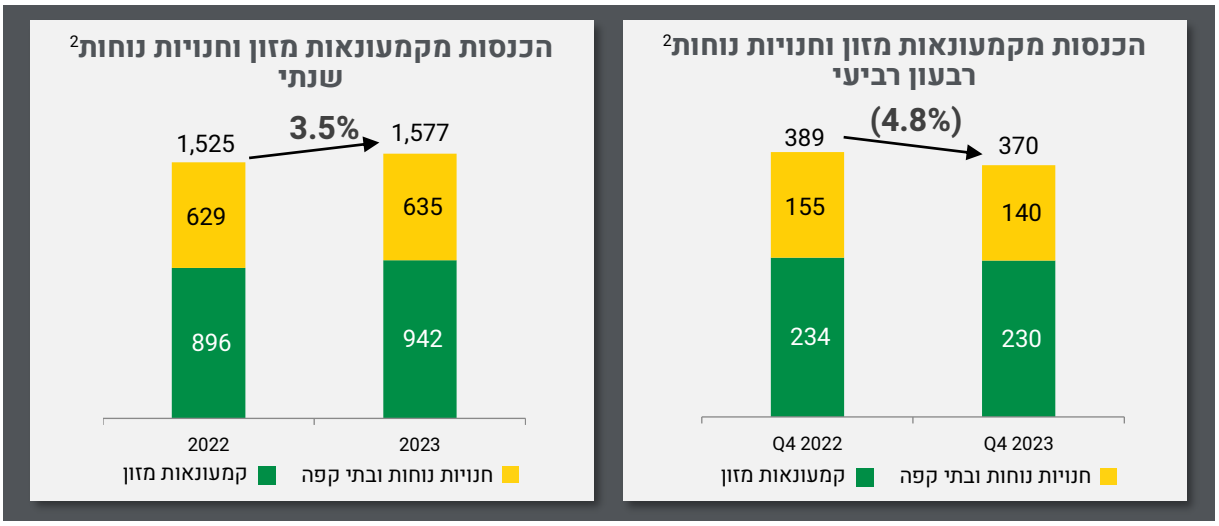
- המשך פיתוח פרויקט "אלוני ים" (צפי להשלמה ברבעון 4, 2025) ופרויקט "אלוני כפר סבא" (צפי להשלמה ברבעון 1, 2025).
- עליה בשווי מתחם "אלון עין שמר" (בבעלות משותפת) לסך של כ- 366 מיליון ש"ח.

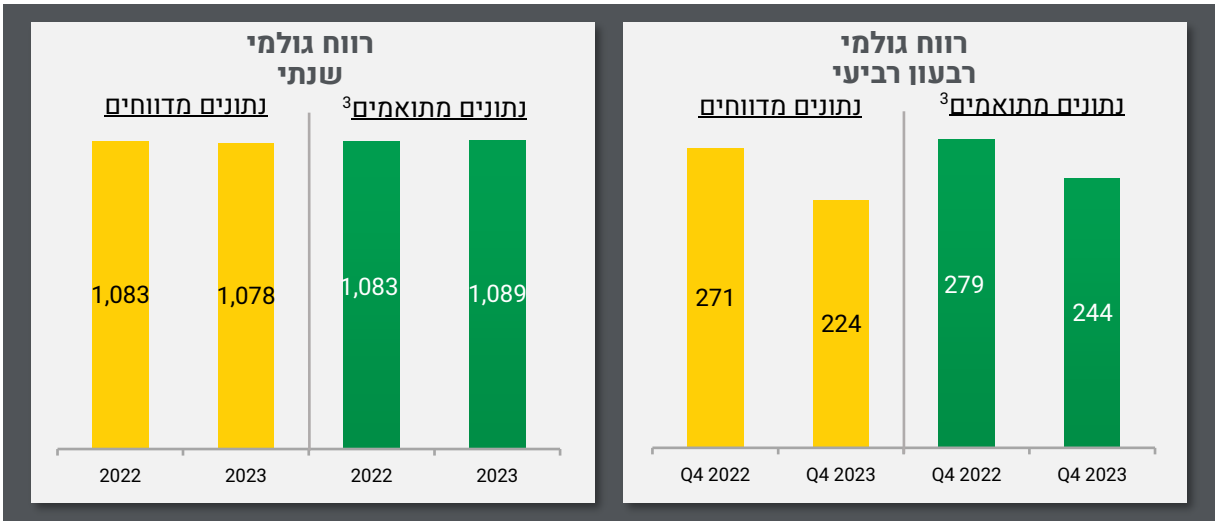
נזילות ומימון

- ירידה בהיקף האשראי בעקבות קבלת התמורה ממכירת תחנת הכח בסך של כ-870 מיליון ש"ח.
- ירידה חדה בהוצאות המימון בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעליה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בשנת 2023, לעומת ירידה בשווי התיק בתקופה המקבילה אשתקד.

תמצית נתונים (במיליוני ₪)





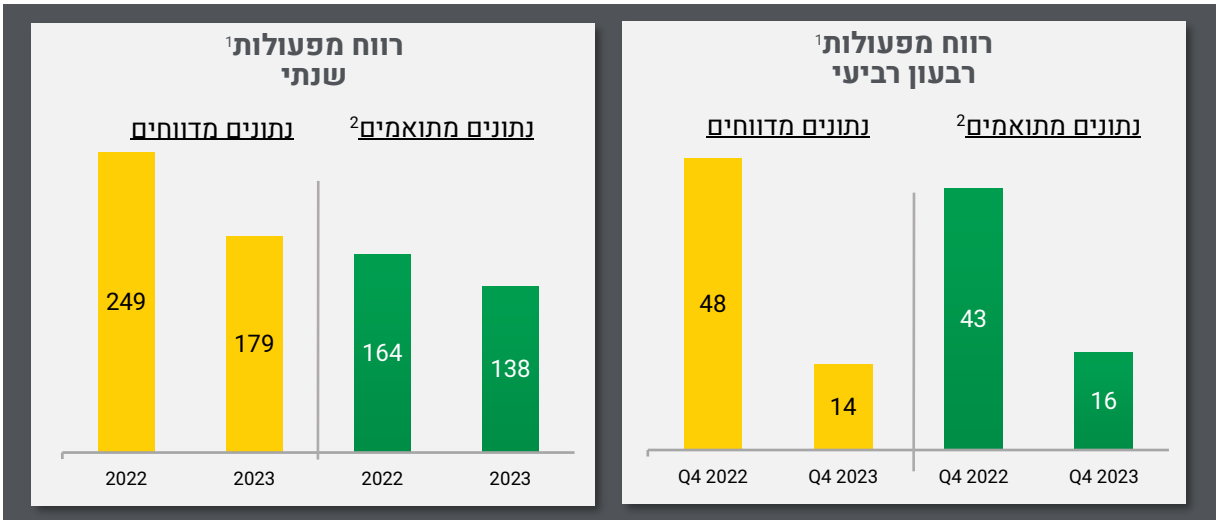


(1) בנטרול השפעת רווחי (הפסדי) מלאי (נטו), הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה , השפעת IFRS 16 ופעילות מופסקת וברווח הנקי המתואם ללא נטרול הפסדים/רווחים מתיק ני"ע ונגזרים על הדולר

(2) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים, למעט מחזור המכירות של זכייני קבוצת BBB

(3) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי

תמצית נתונים (במיליוני ₪)



(1) לפני ניכוי הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי (המסווגות תחת סעיף הוצאות המימון)
(2) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי (נטו), הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה , השפעת IFRS 16 ופעילות מופסקת
(3) בנטרול השפעת רווחי (הפסדי) מלאי (נטו), השפעות IFRS9, השפעות IFRS16, כולל נתוני עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן, לפני הוצאות לא מיוחסות ועמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון

פרק א' | תיאור עסקי החברה ופעילותה

תוכן עניינים

סעיף	תיאור	עמוד
.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
1.2	השליטה בחברה	4
1.3	מבנה האחזקות של החברה	5
1.4	תחומי הפעילות של החברה	9
1.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	11
.2	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	13
.3	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	18
	תיאור תחומי הפעילות	
.4	תחום מתחמי התדלוק והמסחר	28
.5	תחום השיווק הישיר	64
.6	תחום קמעונאות מזון	85
.7	פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות	96
	מידע הנוגע לחברה בכללותה	
.8	סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה	103
.9	הון אנושי	104
.10	חומרי גלם וספקים	109
.11	הון חוזר	110
.12	השקעות	112
.13	אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם	112
.14	מערך לוגיסטי	113
.15	מימון	114
.16	מיסוי	118
.17	הסכמים מהותיים	118
.18	הליכים משפטיים	119
.10	אסטרטגיה ויעדים	119
.20	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	122
.21	דיון בגורמי סיכון	123

פרק תיאור עסקי החברה

להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2023. הנתונים המופיעים בדוח זה הינם נכונים ליום 31 בדצמבר 2023 אלא אם צוין אחרת.[1]

בדוח זה משמעות המונח "**תקופת הדוח**" הינה התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.

<u>מונחים והגדרות</u>

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

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

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

"דורגז"	דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות בנות שלה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח תקופתי זה (פרק ב');
"דוח תקופתי 2022"	הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 24 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027151);
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח תקופתי זה (פרק ג');
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט- 1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968;
"מועד פרסום הדוח"	תאריך חתימת דוח זה, או מועד הסמוך למועד זה;
"מוצרי דלק" או **"תזקיקי נפט"** -	דלקים מסוגים שונים ושמנים המופקים מזיקוקו של נפט גולמי;
"רבוע כחול נדל"ן"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ, חברה בבעלות אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה).
"שליטה"	כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;
"תאריך הדוח"	31 בדצמבר 2023.

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. <u>כללי</u>

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

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

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

1.2. <u>השליטה בחברה</u>

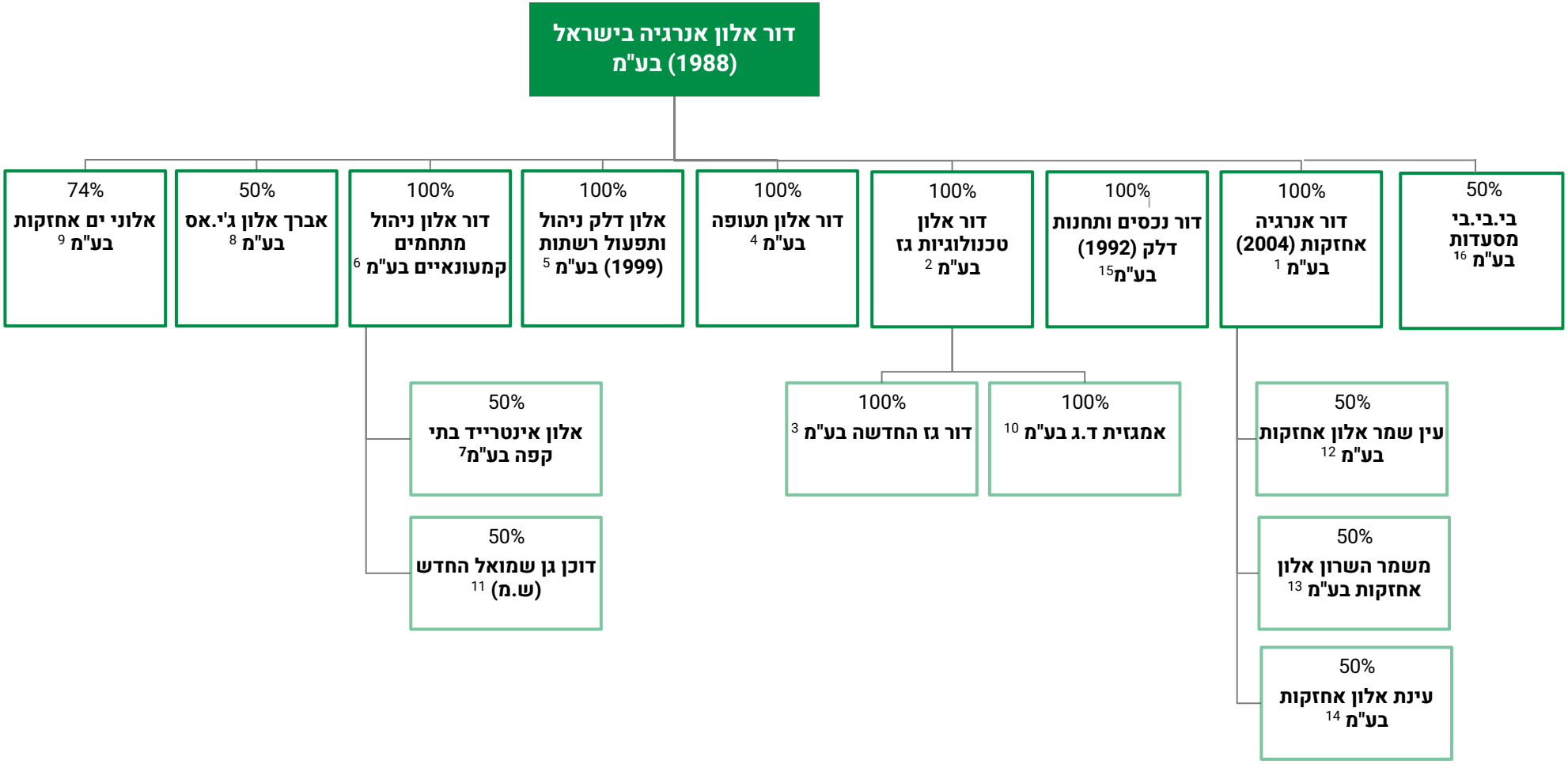
בעלת השליטה הישירה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ-82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.[2] למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ו-"תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

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

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

1.3 **מבנה האחזקות של החברה**

להלן (בעמוד הבא) תרשים של מבנה האחזקות של החברות העיקריות, אשר במסגרתן מתבצעת מרבית פעילות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה,[3] כמתואר להלן:

1.4.1. <u>תחום מתחמי התדלוק והמסחר</u> – הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עמדות הטענה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים תחת המותג "On",[4] רשת חנויות נוחות הצמודות להן,[5] הפועלות 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,[6] וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

לתאריך הדוח, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ומוצרים אחרים ב-213 מתחמי תדלוק ומסחר. בנוסף, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ל-120 תחנות תדלוק פנימיות הממוקמות, בעיקר, בקיבוצים ובמושבים.

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

---

[3] ראו לעניין זה ביאור 38 לדוחות הכספיים.

[4] מותג טעינה חשמלית אשר הוקם ע"י החברה וע"י חברת אפקון תחבורה חשמלית בע"מ.

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

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

1.4.3. <u>תחום קמעונאות מזון</u> – הפעילות כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה,[7] 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 מסעדות בע"מ ("**בי.בי.בי**") המנהלת בזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "BBB", "BURGERIM" ו-"MOSES".

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון 88 חנויות קמעונאיות (60 חנויות "am:pm", ו-28 סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

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

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלוא הזכויות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "**העסקה**"). בעקבות חתימת העסקה, החל מיום 30 ביוני 2022 מגזר ה-"חשמל" חדל להוות תחום פעילות של החברה.

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, שולמה לחברה בשנת 2023 תמורה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח – לפרטים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 2 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-069124), ביום 25 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-108118), ביום 28 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-123423), וביום 21 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-025468), ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-032026) וביום 1 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000142), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

[7] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

1.5. <u>השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו</u>

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

1.5.1. <u>רכישת מניות החברה על-ידי אלון רבוע כחול בשנים 2022-2023</u>

	תאריך	כמות מניות	שער ממוצע (אגורות)	עסקה שנעשתה במהלך המסחר/מחוץ לבורסה	שיעור אחזקה מצטבר
	יתרת פתיחה:				**80.19%**
	24.03.2022	402,500	11,515.00	מחוץ לבורסה	82.73%

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

1.6. חלוקת דיבידנדים

1.6.1. יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך הדוח

לתאריך הדוח, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה הינה כ-824,763 אלפי ש"ח, הכוללת סך של כ-371,329 אלפי ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (נטו לאחר מס).

1.6.2. מדיניות דיבידנדים

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

1.6.3. מגבלות על חלוקת דיבידנדים

לפרטים על אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים מכוח הוראות שטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרות ו', ז' ו-ח') ראו סעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון.

1.6.4. דיבידנדים במזומן

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

תאריך הכרזה	מועד החלוקה	סכום החלוקה (באלפי ש"ח)
03.04.2022	19.04.2022	50,000
20.04.2023	09.05.2023	100,000

חלק שני: מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לגבי נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות, ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים. יצוין, כי נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי תחום הפעילות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

2.1. **<u>להלן הנתונים הכספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023</u>**:[8]

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[9]	שיווק ישיר[10]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
סך הכנסות בניכוי היטלים					
הכנסות מחיצוניים	3,614,490	3,378,159	710,809	(258,862)	7,444,596
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[11]	609,021	98,951	222,874	-	930,846
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	2,885,539	3,221,403	476,910	-	6,583,852
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[12]	-	-	-	(249,201)	(249,201)
סך הכל עלויות נטו	3,494,561	3,320,354	699,784	(249,202)	7,265,497
רווח תפעולי	**119,929**	**57,805**	**11,025**	**(9,660)**	**179,099**
סך נכסים ליום 31.12.2023	**1,591,706**	**1,003,137**	**420,592**	**2,854,689**	**5,870,124**

[8] כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן (איחוד יחסי), ולפני יישום תקן IFRS 16.

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

[10] נכון ליום 31 בדצמבר 2023 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דורגז בסך של 301,683 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 2,434 אלפי ש"ח.

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[13]	שיווק ישיר[14]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	3,867,553	3,833,064	718,743	(254,822)	8,164,538
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[15]	585,747	93,727	222,671	-	902,145
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	3,139,924	3,665,882	484,670	-	7,290,476
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[16]	-	-	-	(276,731)	(276,731)
סך הכל עלויות נטו	3,725,671	3,759,609	707,341	(276,731)	7,915,890
רווח תפעולי	**141,882**	**73,455**	**11,402**	**21,909**	**248,648**
סך נכסים ליום 31.12.2022	**1,663,836**	**1,048,232**	**433,357**	**3,632,907**	**6,778,332**

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

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)					
	מתחמי התדלוק והמסחר[17]	שיווק ישיר[18]	קמעונאות מזון	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	2,624,901	1,648,001	698,666	(233,465)	4,738,103
עלויות קבועות המיוחסות לתחום[19]	542,616	103,614	213,275	-	859,505
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	1,921,468	1,477,280	461,423	-	3,860,171
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום[20]	-	-	-	(269,592)	(269,592)
סך הכל עלויות נטו	2,464,084	1,580,894	674,698	(269,592)	4,450,084
רווח תפעולי	**160,817**	**67,107**	**23,968**	**36,127**	**288,019**
סך נכסים ליום 31.12.2021	**1,509,964**	**776,016**	**404,263**	**3,199,580**	**5,889,823**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

יצוין כי למעט כמפורט בסעיף 21 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את דרגת ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

3.1 <u>מצב ביטחוני מדיני</u>

המצב הביטחוני והמדיני בעולם משפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. המצב הביטחוני בישראל משפיע על נוהגי הבילוי והנופש של לקוחות החברה, על הפעילות המסחרית והכלכלית שאינן מנותקות מהמצב הביטחוני, על היקף התיירות הנכנסת ותיירות הפנים וכנגזרת מכך משפיע גם על צריכת הדלקים, היקף הרכישות בחנויות הנוחות והסופרים, הוצאות הבילוי במסעדות והטיסות לחו"ל של הציבור בישראל. החמרה או מתיחות ביטחונית עלולות להביא לירידה בצריכת הדלקים של הציבור בישראל ולפגיעה במכירות חנויות הנוחות, המסעדות ומכירות הדס"ל.

<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

3.2 <u>כללי</u>

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

3.2.2 על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל, שנת 2023 התאפיינה בשיעורי צמיחה חיובית, במסגרתה גדל התוצר בכ-2%, ירידה בצריכה הפרטית בשיעור של 0.7%, עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3%, ועליה בשיעור ריבית בנק ישראל לשיעור של 4.75%.

3.2.3 הביקוש למוצרי החברה מושפע בין היתר, מהמצב הביטחוני כאמור בסעיף 3.1 לעיל, ומהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית, במסגרתה עולים שיעורי

ההשקעה וההוצאה של הציבור, עשויה להביא לגידול בביקושים למוצרי דלק, מזון ומוצרי צריכה. לעומת זאת, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקושים למוצרים אלה. להאטה כלכלית השפעה שלילית גם על שיעורי רווחיות ועל חשיפה לסיכוני אשראי לקוחות. יחד עם זאת, חלק ממוצרי הדלק נחשבים למוצרי בסיס, שהביקוש להם קשיח יחסית.

3.2.4. הביקוש למוצרי דלק מושפע גם מהתפתחויות טכנולוגיות ואחרות בענף הרכב, שינויים בהרגלי הנסיעה ורכישת כלי הרכב (למשל כלי רכב היברידיים וחשמליים), מעידוד ותמיכה ממשלתיים (למשל מעבר כלי רכב כבדים לשימוש בגט"ד) ואלטרנטיבות תחבורתיות (גידול בשימוש בתחבורה ציבורית). כלי הרכב החדשים העולים על כבישי הארץ מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת כלי הרכב הישנים הנגרטים מהכבישים. נתח השוק של הרכבים החשמליים מסך הרכבים החדשים העולים על הכביש גדל משנה לשנה. כך לדוגמה, בהתאם לנתונים שפורסמו על ידי איגוד יבואני הרכב, נתח השוק של הרכבים החשמליים מהווה כ-18% מסך כל הרכבים שעלו על הכביש בישראל בשנת 2023, וזאת לעומת נתח שוק של 10% נכון לשנת 2022.

3.2.5. להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל	לתקופה שהסתיימה ביום:		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)[21]	1,868[22]	1,764	1,582
שיעור צמיחה בתוצר המקומי[22]	2.0%	6.5%	8.6%
תוצר לנפש (באלפי ש"ח)[22]	192	184	168
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)[23]	(0.1%)	4.4%	6.8%
שיעור האינפלציה	3%	5.3%	2.8%
ריבית בנק מרכזי (%)[23]	4.75%	3.25%	0.1%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה[24]	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody`s: A1 Fitch: A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה[24]	3.627 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.11 ש"ח לדולר

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

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

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

למועד הדוח, מחיר המכירה לצרכן של בנזין 95 אוקטן בתחנות תדלוק נמצא תחת פיקוח. לפרטים נוספים בדבר הפיקוח על מרווח השיווק, ראו סעיף 4.11.7(ב) להלן.

3.5. **<u>מס הבלו</u>**

מרכיב הבלו בחלק ממחירי הדלקים הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי

---

21 מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בשנת 2023 עודכנו נתוני 2021 -2022.

22 מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

23 מקור: אתר בנק ישראל.

24 מקור: פרסום הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הניתנים על-ידי החברה ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך. בהעלאת מס הבלו יש כדי להגדיל את החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

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

ביום 12 בפברואר 2020, פרסם הנציב העליון של מועצת זכויות האדם באו"ם ("**מועצת האו"ם**" ו-"**הנציב העליון**", בהתאמה), רשימה של גופים עסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק ("**הרשימה**"), אשר כלולות בה, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. על-פי פניות שהועברו לאלון רבוע כחול קודם לפרסום הרשימה, מועצת האו"ם הטילה על הנציב העליון לגבש את הרשימה בשל התפיסה כי פעילות של גופים עסקיים ישראלים ובינלאומיים מעבר לקו הירוק ובקשר עם התיישבות הישראלית שם, פוגעת בזכויות אדם בהתאם להחלטות המועצה מחודש מרץ 2016. אלון רבוע כחול השיבה כי היא דוחה את סמכותו של הנציב העליון ודרשה את הוצאתה והוצאת החברה מהרשימה. ביום 30 ביוני 2023, פרסם הנציב העליון רשימה מעודכנת בה עדיין כלולות, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מושפעת מהכללתה ברשימה.

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

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

מרבית החוב הבנקאי של החברה חשוף לשינויים בריבית הפריים. לעלייה החדה בריבית הפריים בשנת 2022 ובמחצית הראשונה של שנת 2023, השפעה מהותית על היקף הוצאות המימון של החברה.[25] לפרטים ראו סעיף 15 להלן.

לפרטים בדבר חשיפה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל בגין רכישות דלקים וגז טבעי, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

[25] יצוין כי לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית הבסיסית במשק ל-4.5%.

3.8. **<u>רכב חשמלי</u>**

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

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

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

3.10. **<u>איכות הסביבה</u>**

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

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

3.11. **<u>תחרות</u>**

התחרות בתחומי הפעילות של החברה הינה חריפה, ואף התגברה בשנים האחרונות. לפרטים אודות התחרות בתחומי הפעילות השונים של החברה, ראו סעיפים 4.6, 5.6, ו- 6.5 לדוח זה.

3.12. <u>סיכוני מידע וסייבר</u>

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

לחברה אסטרטגיית "Cyber Security", אשר נבחנת ומתוקפת באופן תדיר בהתאם להתפתחות האיומים, וממנה נגזרת תכנית עבודה מסודרת המבוצעת לאורך השנה. במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2023, הוחלפו ונוספו מספר מערכות ליבה מהותיות בתחום ה-"Cyber Security" על מנת לשפר את מוכנות החברה להתמודדות עם איומיי הסייבר הרבים. החברה רכשה מערכת לזיהוי אנומליות בתעבורת הרשת הפנימית של החברה, תכלול אירועי סייבר וביצוע תהליכי פורנזיקה במקרה של התרחשות או חשש מהתרחשות אירוע סייבר. בנוסף, הפעילה החברה מערכת מתקדמת כנגד מתקפות מניעת שירות (DDoS) ויישמה אותה על כלל האתרים החיצוניים והפנימיים הנגישים מחוץ לרשת הפנימית של החברה. כמו כן, הותקן בחברה סנסור של מערך הסייבר הלאומי המשתלב במארג האבטחה, ומתריע בפני חולשות פוטנציאליות או מקרי אמת.

במהלך שנת 2023, ביצעה החברה "מבחן חדירות" על מנת לזהות נקודות תורפה בהגנת הסייבר שלה. בעקבות הבדיקה, נערך דו"ח מסכם אשר כלל נקודות לשיפור. כלל הנקודות שהועלו בדוח – טופלו, ובוצעה בדיקה חוזרת על מנת לוודא שהטיפול הושלם כנדרש.

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

ביום 2 במרץ 2021, פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "**הוועדה**") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("**חוק הריכוזיות**"). לרשימה שפורסמה כאמור נוספה קבוצת מוטי בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, אשר נכנסה לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים ("**הקבוצה**").[26]

לאחר תקופת הדוח, ביום 13 במרץ 2024, פרסמה הוועדה עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים. הקבוצה (לרבות בעל השליטה בה – מר בן משה), נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים המעודכנת שפורסמה.

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

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

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

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

בנוסף, חוק הריכוזיות קובע כי שר האוצר או מי שהסמיך לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסמיך לעניין זה, יקבעו הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים במצטבר, בהתחשב, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית, לפי העניין, כשלעניין זה נקבע כי "קבוצה עסקית" – הינה בעל שליטה והחברות בשליטתו.

3.14. **<u>כוח אדם</u>**

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.

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2024, בעקבות העלייה בשכר הממוצע המשק, חתם שר העבודה על צו להעלאת שכר המינימום בסך של כ- 308 ש"ח החל מיום 1 באפריל 2024. שכר המינימום המעודכן יעמוד על סך של כ-5,880 ש"ח.

עליית שכר המינימום בתקופת הדוח לא הביאה לגידול מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2023, ולהערכת החברה העלייה הצפויה בחודש אפריל 2024 אינה צפויה לגרום לגידול מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2024.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת העלייה בשכר המינימום כאמור, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד זה, והמידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויי חקיקה, שינוי בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק העבודה, וכתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.15. <u>שינויים במערכת המשפט</u>

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם רפורמה במערכת המשפט בישראל. קידום המהלך לביצוע הרפורמה עורר מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, עלולים להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל ("**הרפורמה**").

במהלך חודש יולי 2023, אישרה הכנסת את תיקון חוק יסוד השפיטה אשר במסגרתו נשללה מבית המשפט זכות הביקורת השיפוטית על סבירות החלטותיה של הממשלה. לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילת הסבירות ולתת בגינה סעדים.

בעקבות פתיחת מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2023, הופסק קידום הרפורמה. חידוש קידום הרפורמה על ידי הכנסת והתממשות ההערכות המתוארת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה. נכון למועד זה, לא ידוע האם תחודש החקיקה, באיזו מתכונת ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו במסגרתה. על כן, נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך האם וכיצד ישפיעו תיקונים אפשריים אלו על פעילותה של החברה.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס להשפעותיהם של השינויים האפשריים במערכת המשפט, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד זה, והמידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתוכנית המוצעת במסגרת הליך החקיקה, וכתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.16. <u>שינויי אקלים</u>

למשבר האקלים עלולות להיות השפעות עקיפות ועתידיות על פעילות החברה בטווח הארוך, ובהתאם, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השינויים הצפויים בהקשר זה, ופועלת, בין היתר לגיוון והרחבת תחומי פעילותיה. כך לדוגמה, החברה פרשה רשת מטענים חשמליים במתחמי התדלוק והמסחר, והחלה בהקמת מיזמים משותפים עם חברות בתחום הטעינה החשמלית והאגירה החשמלית. כמו כן, החברה מבצעת תחשיב שנתי של פליטת הפחמן, ומדווחת למשרד להגנת הסביבה במסגרת דיווח שנתי. בנוסף, החברה פועלת להפחתה של פליטות הפחמן, וזאת בין היתר באמצעות מעבר לתאורה חסכונית והתקנת פאנלים סולאריים על גגות מתחמי התדלוק, וכן עורכת פיילוט למעבר למקררי CO2, לצורך הפחתת השימוש בגז R-507.

נכון למועד זה, לעמדת הנהלת החברה, הסיכונים האמורים אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר משבר האקלים והסיכונים הכרוכים בו הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינו בשליטת החברה, ובכלל זה, שימוש בתחליפים זולים יותר, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

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

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

4. תחום מתחמי התדלוק והמסחר

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

הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח והקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן,[27] הפועלות תחת המותגים "אלונית", ו-"מיני סופר אלונית" ("**אלונית**"), עמדות טעינה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים תחת המותג "On", ורשת בתי קפה תחת המותג "Si". הפעילות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות,[28] וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

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

בתחום מתחמי התדלוק והמסחר חלו בשנים האחרונות השינויים שלהלן:

א. שינויים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה ונמשכים גם כיום, גורמים לקשיים בגיוס כוח אדם במשק הישראלי - ובתוך כך למתחמי התדלוק, ולגידול בעלויות השכר (בשל, בין היתר: תחלופה גבוהה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספות לעובדים קיימים).

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

---

[27] כאמור בהערת שוליים 5 לעיל, תחנות תדלוק עם או בלי חנויות נוחות בסמוך להן יכונו בדוח זה להלן: "**מתחמי תדלוק ומסחר**".

[28] כאמור בהערת שוליים 6 לעיל, ההתייחסות ל-"**תחנות פנימיות**" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תדלוק ציבוריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.8 להלן.

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

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

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

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

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

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

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

לפרטים בדבר שינויים בביקושים למוצרי דלק עקב התפתחויות טכנולוגיות על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיף 3.2.4 לעיל ו-4.1.5 להלן.

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

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2021, 2022 ו-2023 הוא כמפורט להלן:

	2023		2022		2021	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי ממכירת דלקים, שמנים ומוצרי נפט	518	17%	523	16%	513	24%
רווח גולמי מחנויות הנוחות	210	40%	207	40%	194	41%
הכנסות שכירות ואחרים	36	100%	33	100%	30	100%

לשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 1.4.5 לדוח הדירקטוריון.

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

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

בשנים האחרונות, ניכר שיפור בנצילות האנרגטית של מנועים, דבר אשר מוביל לצריכה מופחתת של מוצרי דלק בכלי רכב חדשים. במקביל נרשם גידול בכמות כלי הרכב ובפעילות הכלכלית במשק, אשר מקזז, נכון למועד פרסום הדוח, את ההשפעה של התייעלות אנרגטית זו.

בשנים האחרונות, לאור פיתוחים טכנולוגיים בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות הללו, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין. להערכת החברה, קצב המעבר לרכבים חשמליים ילך ויגבר בשנים הקרובות, אך אין ביכולתה להעריך את קצב המעבר לשימוש ברכבים כאמור. כחלק מהערכות החברה למעבר לרכבים חשמליים, פרשה החברה רשת מטענים חשמליים "מהירים" ו-"אולטרה מהירים" במתחמי התדלוק שלה ברחבי הארץ, ובמקביל בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות בתחום ופועלת להתאמת התוכנית האסטרטגית שלה בהתאם. נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 92 עמדות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות", הפרוסות ב-27 אתרים, וסמוך למועד פרסום הדוח, מפעילה החברה 114 עמדות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות", הפרוסות ב-32 אתרים. להערכת החברה, עד לתום שנת 2024, תקים החברה עוד כ-50 עמדות טעינה נוספות.

ביום 10 במאי 2022, חתמו החברה ואפקון תחבורה חשמלית בע"מ ("**אפקון**"), על הסכם להקמת רשת טעינה וירטואלית משותפת לחברה ולאפקון אשר תתופעל באמצעות אפליקציה ייעודית תחת המותג "On". כמו כן, פועלת החברה בתחום הטעינה החשמלית של רכבים חשמליים בבנייני מגורים ומשרדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.4 לעיל וסעיף 19.1 להלן.

נכון למעד פרסום הדוח, כחלק מהיערכות המשק לגידול בהיקף הרכבים החשמליים, מתגבשות הצעות לתיקוני חקיקה במטרה להסדיר את התחום. בכלל כך, נבחנות פעולות שונות, לרבות: הטלת מס נסועה על בעלי רכבים חשמליים; הגדלת מס הקנייה על רכבים חשמליים; החלת מנגנונים שונים בבתים משותפים ו/או פרטיים, בקשר עם הבעלות בתשתית ההולכה של החשמל; הסדרת אופן קבלת ההחלטות בבניינים משותפים לגבי

ההתקשרות עם מספק תשתית וחשמל לטעינת רכבים בבניין; הסדרת רישוי של מכירה/אספקת חשמל בבניינים משותפים ועוד. נכון למועד זה, לא ידוע אילו תיקוני חקיקה יתקבלו ובאיזה נוסח ועל כן, נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך האם וכיצד ישפיעו התיקונים המוצעים על פעילותה בתחום זה.

הערכת החברה בדבר קצב המעבר לרכבים חשמליים, ובדבר הקמת עמדות טעינה נוספות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, היקף ההיצע והביקוש לרכבים מונעי חשמל וקצב חדירתם לשוק הרכבים בישראל, השפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, והתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

בין גורמי ההצלחה הייחודיים לתחום מתחמי התדלוק והמסחר ניתן למנות:

א. מיקום מתחמי התדלוק והמסחר, נגישותם ופריסתם הגיאוגרפית.

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

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

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

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

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

ז. ניהול רכש מוצרי דלק ומוצרי מזון במחירים תחרותיים.

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

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

לפרטים בדבר ספקים של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 10 להלן.

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

א. חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר, ובמיוחד להפיכה לחברת דלק בעלת רשת תחנות בפרישה ארצית משמעותית, הינם: (1) קושי באיתור מקרקעין להקמת תחנות תדלוק חדשות, במיוחד בתחומי הערים הגדולות; (2) הצורך בקבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפעילויות השונות, (כמפורט בסעיף 4.11 להלן); (3) ההשקעות הגבוהות והזמן הממושך הכרוכים בהקמת תחנות תדלוק חדשות. עלות ההקמה של מתחם תדלוק עשויה לנוע בין 4 ל-7 מיליון ש"ח (כולל הציוד הנדרש להפעלה וללא מרכיב הקרקע). ההשקעות כאמור מושפעות מעליית הסטנדרטים בבניית התחנות, מהתייקרות חומרי הגלם ועלות העבודה, ממגבלות תכנוניות ומדרישות חקיקה ותקינה בתחום התכנון והבנייה ובתחום איכות הסביבה (ראו סעיף 4.10 להלן). (4) צורך במקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי ללקוחות ולתחנות התדלוק המופעלות על-ידי צדדים שלישיים (ראו סעיף 11.2 להלן).

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

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

החברה מעריכה כי המוצרים התחליפיים למוצרי תחום הפעילות הינם בעיקרם:

א. רכבים בהנעה חשמלית – בהמשך לאמור בסעיף 4.1.5 לעיל, בשנים האחרונות החל במדינת ישראל שיווק רכבים חשמליים ופעילות ליצירת תשתית טעינה לרכבים חשמליים. נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת מגמה של עליה בנתח של הרכבים החשמליים מכלל כלי הרכב החדשים, על אף האמור, שיעור הרכבים החשמליים מכלל כלי הרכב הקיימים – עדיין נמוך יחסית.[29]

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

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

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

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

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

להערכת החברה, ככל שיחול גידול משמעותי בשימוש בתחליפים המנויים לעיל, הדבר עשוי להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את קצב והיקף השינוי בביקושים למוצרי דלק, לנוכח המוצרים התחליפיים כאמור. כאמור לעיל, החברה פועלת באופן שוטף לתת מענה לשינויים האמורים, וכן פועלת לגיוון מקורות הכנסתה והקטנת התלות במקורות הכנסה אלה.

הערכות החברה כאמור לעיל בדבר הצפי להשפעת חדירת המוצרים התחליפיים כאמור על עסקי החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות להשתנות באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה עקב חדירה מהירה

[29] לעניין זה, ראו האמור בסעיף 3.2.4 לעיל בדבר שינויים טכנולוגיים / רגולטוריים בתחום הרכבים החשמליים.

ובהיקפים גדולים של המוצרים התחליפיים ו/או בשל קידום רגולציה נוספת ביחס למוצרים אלו.

4.1.10. <u>מבנה התחרות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים החלים בו</u>

התחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר חריפה, בעיקר בשל ריבוי החברות הפועלות בתחום זה, ובשל קיומו של התקן התדלוק האוניברסלי, אשר מחייב את חברות הדלק השונות לאפשר שימוש בהתקן התדלוק האוטומטי בכל תחנות הדלק בישראל, בין אם ההתקן כאמור שייך לאותה חברת דלק או הותקן על ידה ובין אם לאו. לפרטים נוספים על התחרות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר ראו סעיף 4.6 להלן.

4.2. **<u>מוצרים ושירותים בתחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

להלן יפורטו המוצרים והשירותים העיקריים בתחום הפעילות:

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

החברה משווקת במתחמי התדלוק והמסחר שלה מוצרי דלק ואנרגיה מסוגים שונים, בכללם:

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

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

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

ד. **חשמל** – משמש להטענת רכבי חשמל באמצעות עמדות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות" הפרושות במתחמי תדלוק ציבוריים.

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

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

בחנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר משווקת החברה מוצרי מזון ומוצרי "Non Food". חנויות הנוחות פועלות באופן אינטגרטיבי עם פעילות התחנה. בשנים האחרונות הרחיבה החברה את מגוון המוצרים המוצע בחנויות הנוחות, הגדילה את שטחי המכירה, והסבה את מרבית חנויות הנוחות במתחמי התדלוק לפורמט "מיני סופר" (פורמט קמעונאי בו מוצע מגוון רחב יותר של מוצרים בהשוואה לפורמט "אלונית").

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

החברה מפעילה באמצעות חברה משותפת (50%) עם צד ג', באופן ישיר ובאמצעות זכיינים רשת בתי קפה תחת השם Si. סמוך למועד פרסום הדוח, פועלים 15 בתי קפה ברשת Si (כאשר 4 מתוכם פועלים כשלוחות אקספרס של בית קפה הפועל בסמוך).[30]

4.2.4. <u>השכרת שטחים מסחריים</u>

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

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

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

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

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

[30] בין החברה ובין השותף התגלע סכסוך לגביו מתנהל הליך בוררות בנוגע, בין היתר, לפעילות המשותפת בתחום בתי הקפה באמצעות החברה המשותפת. יצוין, כי בחודש פברואר 2021 הוגשה תביעה כנגד החברה המשותפת, על-ידי הזכיין ואלון רשתות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 4.5.1 להלן), לפינוי סניפי החברה המשותפת הפועלים בתחנות השירות והתדלוק בכביש חוצה ישראל, וזאת בעקבות דרישת הזכיין מאלון רשתות לסיים את הסכמי השכירות האמורים. בחודש דצמבר 2022 דחה בית המשפט את התביעה שהוגשה כנגד החברה המשותפת. בחודש מרץ 2023, הגישו הזכיין ואלון רשתות ערעור על פסק הדין. נכון פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את תוצאות הערעור. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, מתנהל בין הצדדים משא ומתן, בניסיון להסדיר את המחלוקות.

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

להלן פילוח הכנסות בתחום "מתחמי התדלוק והמסחר", לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:[31]

	2023		2022		2021	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
דלקים, שמנים ומוצרי נפט	3,056	40%	3,321	39%	2,128	42%
מוצרי צריכה ואחרים	522	7%	514	6%	467	9%
הכנסות שכירות ואחרים	36	0%	33	0%	30	1%

יצוין, כי ההכנסות ממכירת דלקים מושפעות ממחירי הדלקים, ולפיכך שינויים בהכנסות ממכירות דלקים - אינם מהווים בהכרח אינדיקציה לשינויים בהיקף הפעילות.

בנוגע לרווח הגולמי של החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2021, 2022 ו-2023 ראו סעיף 4.1.4 לעיל.

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

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

4.4.1. <u>כללי</u>

לקוחות החברה בתחום הפעילות כוללים לקוחות של תחנות התדלוק ושל חנויות הנוחות הצמודות לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה, הנחלקים ללקוחות מזדמנים, ולקוחות בעלי ציי רכב. עיקר לקוחות תחום הפעילות הם לקוחות מזדמנים המשלמים עבור רכישותיהם במזומן או בכרטיסי אשראי.

לקוחות הנמנים על ציי רכב, מתדלקים את רכבם באמצעות התקן או כרטיס תדלוק אלקטרוני, כאשר גביית התשלום, בגין מוצרי הדלק, מתבצעת במרוכז ובמועד מאוחר

[31] כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.

ממועד התדלוק. כרטיסי תדלוק מוצעים גם ללקוחות פרטיים. להערכת החברה, הדבר מביא לריכוז רכישות דלקים על ידי לקוחות ציי הרכב בתחנות התדלוק של הרשת. בשנים האחרונות, הגדילה החברה את היקף הלקוחות אשר להם הסדרי תדלוק מיוחדים עם החברה (לקוחות ציי רכב ולקוחות התקני תדלוק).

4.4.2. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות של מוצרי דלק ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בין השנים 2021–2023:

	2023	2022	2021
לקוחות ציי רכב	37%	36%	34%
לקוחות מזדמנים(*)	63%	64%	66%

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

4.4.3. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות ללקוחות ציי רכב, לפי ותק הלקוחות, בין השנים 2021–2023:

ותק הלקוחות	2023	2022	2021
עד שנה	2%	2%	4%
שנה עד חמש שנים	31%	33%	26%
מעל חמש שנים	67%	65%	70%

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

4.5. **שיווק והפצה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר**

שיווק המוצרים ללקוח הסופי מתבצע במתחמי התדלוק והמסחר ובתחנות הפנימיות שברשת דור-אלון.

4.5.1. זכויות במתחמי התדלוק והמסחר

מתחמי התדלוק והמסחר שברשת דור-אלון נחלקים, מבחינת זכויות החברה בהם, לחמש קבוצות: (1) מתחמים בבעלות או בחכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל; (2) מתחמים בבעלות משותפת או בחכירה ראשית משותפת של החברה יחד עם צד שלישי; (3) מתחמים בבעלות אחרים, בהם לחברה יש זכות שכירות ארוכה לרבות חכירת משנה; (4) הסכמי שכירות לתקופה שלא עולה על 25 שנים; ו-(5) זכויות הנובעות מהסכמי אספקה.

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

מהות הזכות של החברה במקרקעי התחנה	זכויות ההפעלה	מס' המתחמים	התקופה	יתרת תקופת הסכם ממוצעת
בעלות או חכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל	נתונות לחברה	10	ללא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	63[32]
בעלות משותפת / חכירה ראשית משותפת מרשות מקרקעי ישראל	נתונות לחברה ו/או לחברה ולשותף יחדיו	21	ללא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	75
זכות שכירות ארוכה לרבות חכירת משנה	נתונות לחברה או לחוכר הראשי	12	לרוב 49	26
הסכמי שכירות לתקופה שאינה עולה על 25 שנים	נתונות לחברה	153	עד 25	7
הסכמי אספקה	נתונות לצדדים שלישיים	19	עד 7	מתחדשים מעת לעת באופן תקופתי
סה"כ	-	215	-	-

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

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

ככלל, בהסכמי השכירות וההפעלה שנערכים בקשר עם תחנות התדלוק שבבעלות צדדים שלישיים, דמי השכירות או ההפעלה הינם סכומים קבועים או תשלום כפונקציה של היקף המכירות, או שילוב של שני מרכיבים אלה. יצוין, כי לחלק מבעלי התחנות העמידה החברה הלוואות. לפירוט ראו ביאורים 12 ו- 15 לדוחות הכספיים.

במרבית תחנות התדלוק עימן קשורה החברה בהסכמי אספקה, מפעיל התחנה (שהינו בדרך כלל בעל התחנה), מתחייב לרכוש בלעדית מהחברה את מוצרי הדלק במחירים מוסכמים מראש, ונושא לבדו ברוב עלויות ההפעלה של התחנה. על-פי רוב, משאילה החברה למפעיל התחנה ציוד הדרוש להפעלת התחנה (כגון משאבות וציוד נוסף). מפעיל התחנה מתחייב כלפי החברה כי יפעיל את התחנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים ברשת

[32] נתון זה מתייחס רק לקרקעות בחכירה.

לעניין נראות המתחם, טיב השירות, ניקיון ואחזקה, הצבת סמלים ושילוט. לעניין הוראות הממונה על התחרות בכל הנוגע להתקשרות בהסכמי אספקה של תחנות תדלוק, ראו סעיפים 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

<u>תחנות תדלוק על כביש 6</u>: על-פי הסכם מחודש אוקטובר 1999, כפי שתוקן ביום 11 בספטמבר 2016, בין החברה ואלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ (חברה בת בשליטה ובעלות מלאים של החברה) ("**אלון רשתות**") לבין חברת דרך ארץ הייווייז (1997) בע"מ, שהינה הזכיין של כביש חוצה ישראל ("**הזכיין**"), מפעילה אלון רשתות ארבע תחנות שירות ותדלוק בכביש חוצה ישראל, לתקופת הזיכיון של כביש חוצה ישראל (30 שנים החל מיום 19 ביולי 1999) ("**הסכם התפעול**"). מכוח הסכם התפעול, אספקת הדלקים לתחנות התדלוק מבוצעת על-ידי החברה, תחנת התדלוק וחנות הנוחות מופעלות על-ידי דור אלון ניהול מתחמים, ואלון רשתות משכירה את השטחים המסחריים לצדדי ג'.[33]

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

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

לתאריך הדוח, לחברה התקשרויות עם גורמים שונים ביחס ל-12 אתרים, להקמתן של תחנות תדלוק ציבוריות (להלן בסעיף קטן זה: "**הסכמי פיתוח**").

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

הליך התכנון, הרישוי וההקמה של תחנות תדלוק הינו הליך הנמשך מספר שנים והינו עתיר השקעה. הליך הבנייה נמשך בדרך כלל עד 12 חודשים.

במהלך השנים 2024–2025 מתוכננת פתיחתן של 6 עד 8 תחנות תדלוק ציבוריות נוספות, כולן צפויות לכלול חנות נוחות (לרבות מכוח הסכמי הפיתוח שתוארו לעיל).

[33] לפרטים ראו סעיף 4.2.3 לעיל.

המידע בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ההסכמים שבין החברה ובעלי הקרקע, תוכניות הבנייה שאושרו, או שהחברה צופה שיאושרו, וכן על תחזית עלויות שהוכנה על-ידי הצוות ההנדסי של החברה. תחזית זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר רב של גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, אם הליכי התכנון לא יאושרו או אם יהיו שינויים מהותיים בעלויות הבנייה במשק הישראלי, או אם לא יינתנו היתרי בניה לתחנות שבנייתן מתוכננת, או אם יוטלו דרישות רגולציה ודרישות נוספות של הרשויות, לרבות של המשרד להגנת הסביבה, ביחס לתחנות תדלוק, אשר יגדילו את העלויות הכרוכות בבנייתן.

4.5.3. <u>תחנות תדלוק פנימיות</u>[34]

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

מתוך התחנות האמורות, כ-100 תחנות פנימיות להן החברה מספקת דלקים ושמנים ממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים, ומופעלות על-ידי חברת אברך-אלון ג'י. אס. בע"מ ("**אברך-אלון**"), חברה משותפת לחברה (50%) ולצד ג' – יונה אברך בע"מ ("**אברך**") (50%). החברה ואברך התחייבו לקיים את פעילותם בתחום הפיתוח, ההקמה והתפעול של התחנות הפנימיות במושבים באמצעות אברך אלון.

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

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

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

ב. פרסום באמצעות אתר אינטרנט, ומדיה חברתית.

---

[34] כמפורט לעיל, ההתייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תדלוק ציבוריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.8 להלן.

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

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

ה. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה באמצעות מתן הטבות באופן ישיר - ובאמצעות התקשרות עם מועדוני צרכנות שונים.

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

4.6.1. המתחרים העיקריים של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר הם חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול". בנוסף, פועלות בתחום עוד מספר חברות דלק קטנות, המהוות אלטרנטיבה בעיקר ללקוחות המזדמנים. כמו כן, ההתקן האוניברסלי מאפשר למספר מפיצי דלק גדולים להציע פתרונות תדלוק ללקוחות עסקיים להם ציי רכב (בעיקר קטנים ובינוניים), בתחנות התדלוק של חברות הדלק השונות.

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

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

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

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

לעניין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיפים 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

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

א. שימור ופיתוח רשת מתחמי התדלוק והמסחר במיקומים אסטרטגיים.

ב. הרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים ללקוחות במתחם התדלוק והתאמתם למגמות בשוק, בין היתר באמצעות פורמט "מיני סופר אלונית",

ג. הפעלת רשת הטעינה המהירה והאולטרה מהירה "On" לרכבים חשמליים כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2. <u>מידע אודות נדל"ן להשקעה</u>

לחברה ולחברות בשליטה משותפת של החברה יחד עם צדדים שלישיים, מספר מתחמי תדלוק בהם קיים נדל"ן להשקעה. לפירוט ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.

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

יצוין כי שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינם מיוחסים לרווח התפעולי של תחום פעילות מסוים.

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

	מס' הנכסים	בבעלות[35] או בבעלות משותפת[36]	שטח כולל על קרקעי (עיקרי ושירות) (מ"ר[(1)])	שווי הוגן (במיליוני ש"ח לפי חלק החברה)
נכסים מניבים	7	בבעלות משותפת	כ- 21 אלפי מ"ר	266[(2)]
נכסים מניבים	3	בבעלות	כ-2 אלפי מ"ר[(3)]	44
סה"כ	**10**	**-**	**כ-23 אלפי מ"ר**	**310**

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

(2) הסכום כולל שווי של נדל"ן המוחזק באמצעות חברת עין שמר – אלון החזקות בע"מ ("**עין שמר אלון**")[37], חברה משותפת (50%) שהינה בעלת זכויות בתחנת תדלוק, חנות נוחות ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלפי מ"ר (מתחם "אלון עין שמר") בסמוך לכביש 65, צומת פרדס חנה-כרכור. נכון לתאריך הדוח, שווי המתחם, על בסיס הערכות שמאי, עומד על כ-366 מיליון ש"ח (לפי 100%). נכון למועד פרסום הדוח, המתחם הנו בתפוסה מלאה. יצוין, כי עין שמר אלון מקדמת תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במתחם, אשר הופקדה להתנגדויות לאחרונה. לפרטים נוספים בדבר מידע פיננסי מתומצת בעניין עין שמר אלון, ראו ביאור 13ה' לדוחות הכספיים.

(3) כולל מקרקעין בפרויקט סגולה פתח תקווה עליהם חלה תב"ע לפיה ניתן להקים כ-7.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, ומקרקעין בקרית ביאליק עליהם חלה תב"ע לפיה ניתן להקים כ-10 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

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

החברה עושה שימוש בשמות מסחריים ובסימני מסחר בתחום הפעילות הכוללים את "דור אלון" "אלונית" "סופר אלונית" ו-"On" ("**סימני המסחר**"). החברה משקיעה משאבים בפיתוח ובשימור המוניטין והמודעות למותגיה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנוגע לשימוש שעושה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית", ראו סעיף 9.1.2 לפרק ד'.

35 המונח "בעלות" בסעיף זה משמעותו לרבות חכירה לדורות.

36 בעלות משותפת משמעה אחזקה מצד החברה בשיעור של 50%.

37 דוחותיה הכספיים של עין שמר אלון מצורפים לדוח זה.

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

4.9.1. <u>רכישת מוצרים</u>

לרכישת מוצרים על-ידי החברה לשם שיווקם בתחום זה, ראו סעיף 6.8 (מוצרים לחנויות הנוחות), 10.1 (מוצרי דלקים), 10.3 (שמנים ואוריאה), להלן.

4.9.2. <u>רכישות מספקים עיקריים</u>

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

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

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

במסגרת פעילותה של החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר, חשופה החברה לסיכונים סביבתיים הנובעים בעיקר מאפשרות זיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים וזיהום אוויר כתוצאה מאדי דלק הנפלטים לאוויר.

עם השנים חלה החמרה בדרישות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה, לרבות במסגרת התנאים לקבלת רישיון עסק והיתרים אחרים, דבר המצריך היערכות, השקעות והוצאות לא מבוטלות.

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

א. **<u>חוק המים, התשי"ט-1959</u>**

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

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

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

<u>כללי</u>:

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

<u>בדיקות אטימות</u>:

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

מפעיל התחנה מחויב לדווח לממונה על בדיקות אטימות שאינן תקינות, לפעול בהתאם להנחיותיו, וכן למסור לו את תוצאות בדיקת התקינות, על-פי דרישתו.[38]

<u>זיהום קרקע ומי תהום</u>:

תקנות המים אף קובעות מהן דרכי הטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק. טיפול כאמור, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (להלן בסעיף זה: "**המשרד**" או "**המשרד להגנת הסביבה**")והנחיות רשות המים.[39]

יצוין, כי הקמה,[40] תפעול ותחזוקה של תחנות תדלוק כפופים גם למסמכי הנחיות נוספים של המשרד להגנת הסביבה בנושאים שונים.

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

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

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

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

בחודש אוגוסט 2017, פרסם המשרד להגנת הסביבה נוסח מעודכן של מסמך עקרונות מדיניות בתחום הקרקעות המזוהמות (להלן בסעיף זה: "**מסמך העקרונות**"), הכולל את דרישות המשרד בתחומים הבאים: מניעת זיהומי קרקע, דיווח על זיהומי קרקע, טיפול מיידי בדליפת חומר מזהם לקרקע, וכן סקירה ושיקום של קרקע המכילה מזהמים.

הדברים המובאים במסמך המדיניות משקפים את המדיניות הנוהגת בתחום זה בפועל על-ידי המשרד, כפי שהיא באה לידי ביטוי, בין היתר, בתנאים הסביבתיים הנלווים

---

[38] בהתאם ל-"הנחיות הממונה לביצוע בדיקות אטימות ותקינות למתקנים ולאמצעי ניטור (כולל פיאזומטרים) בתחנת דלק", אשר פורסמו על-ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2018 (גרסה 3); "הנחיות ממונה לביצוע בדיקות אטימות רב-שנתיות של מכל כפול דופן", אשר פורסמו במרץ 2016; ו- "הנחיות ממונה לבדיקת אטימות רב-שנתית במכלים וצנרת דלק תת קרקעיים", אשר פורסמו בינואר 2005.

[39] בהתאם ל-"הנחיות לחקירת קרקע לאור חשד לאירוע דליפה מאי אטימות מיכל או צנרת תת קרקעית", אשר פורסמו בחודש דצמבר 2017, "הנחיות מקצועיות לביצוע חקירות לאיתור ואפיון מזהמים במי התהום", אשר פורסמו בחודש יולי 2019, והנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, אשר פורסמו באפריל 2016: נספח א' – הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע – רשימת שיטות דיגום ואנליזה אשר פורסם בחודש נובמבר 2023.

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

לרישיון העסק ובהיתרי הרעלים הניתנים על-ידי המשרד, בהנחיות המקצועיות שמפרסם ומעדכן אגף קרקעות מזוהמות של המשרד באופן שוטף, וכן בפעולות אחרות שהמשרד נוקט בהתאם לסמכויות הנתונות בידו על-פי כל דין, ובהתחשב בעיקרון "המזהם משלם".

<u>הנחיות ונהלים:</u>

יצוין, כי בעוד שמסמך העקרונות הנ"ל פורש את המדיניות הכללית של המשרד להגנת הסביבה בעניין, את אופן האיתור והטיפול בזיהומי קרקע מסדירים באופן פרטני מספר מסמכי הנחיות מקצועיים, אשר מפורסמים באתר המשרד, ומתעדכנים מעת לעת.

ד. **<u>איכות שפכים</u>**

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

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

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

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

ו. **<u>איכות אוויר ומישוב אדים</u>**

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

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

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

ז. **<u>תזכיר חוק לייעול הליכי רישוי סביבתי (תיקוני חקיקה), תשפ"ב-2022</u>**

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

עם כינונה של הממשלה ה-37 (בחודש דצמבר 2022), הוחלט לשלב את תזכיר החוק במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג- 2023 ("**חוק ההסדרים**"), והצעת החוק פוצלה.

בחודש פברואר 2023 החליטה הממשלה, במסגרת החלטה 206, על קידום תיקוני החקיקה שאושרו בהחלטות הממשלה הקודמת במטרה ליישם אסדרה סביבתית משולבת ומדיניות סביבתית מקיפה וקוהרנטית.

בחודש יוני 2023 מוזגה הצעת החוק שפוצלה מחוק ההסדרים עם הצעת חוק הגנת הסביבה (יעול הליכי רישוי סביבתי) (תיקוני חקיקה), התשפ"ד-2024, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, הצעת החוק נמצאת בהכנה לקראת קריאה שנייה ושלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

ח. **<u>תזכיר חוק האקלים</u>**

בחודש ספטמבר 2023 אושר תזכיר חוק האקלים, התשפ"ג-2023 ("**תזכיר חוק האקלים**") של המשרד להגנת הסביבה על-ידי וועדת השרים לענייני חקיקה לקראת קריאה ראשונה בכנסת. מטרת תזכיר חוק האקלים היא ליצור מסגרת ארגונית כוללת להתמודדות מדינית עם משבר האקלים, תוך שימת דגש על שני היבטים מרכזיים: 1) הפחתת הזיהום – קידום כלכלה מאופסת פליטות, נקיה, בריאה, יעילה ותחרותית; ו-2) היערכות וחוסן אקלימי – היערכות המדינה להשפעות הנובעות משינויי האקלים על המשק, החברה והסביבה על ידי הכנת תוכניות לאומיות לנקיטת פעולות היערכות להשפעות כאמור.

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

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

בחודש מרץ 2022, ובין היתר לצורך קידום המשק לעמידה ביעדים הלאומיים להפחתת פליטות גזי חממה שאושרו על ידי הממשלה בהחלטה 171, פורסמה החלטה 1282 שעניינה יישום תוכנית לאומית למניעה ולצמצום של זיהום האוויר ופליטות גזי החממה בישראל.

יש לציין, בתזכיר חוק האקלים מוצע לעדכן את היעד הלאומי להפחתת גזי חממה לשנת 2030 ולעלות אותו ל-30% הפחתה בפליטות גזי חממה, כך שכמות פליטות גזי החממה בשנת 2030 תעמוד על 70% מכמות פליטות גזי החממה שנמדדה בשנת 2015. בתזכיר חוק האקלים מוצע לעדכן את היעד הלאומי לשנת 2050 ולעדכנו עד לאיפוסו נטו.

בחודש ינואר 2024, ובהמשך להחלטה 171 בעניין מעבר לכלכלה דלת פחמן, התקבלה החלטת ממשלה 1261. במסגרת ההחלטה, החליטה הממשלה להטיל על שר האוצר לתקן את צו הבלו על הדלק (הטלת בלו), התשס"ד-2004 ואת צו תעריף המכס והפטורים ומס קנייה על טובין, התשע"ז-2017, כך שיביא להפנמה מדורגת של העלויות החיצוניות הסביבתיות של פליטות פחמן ומזהמים מקומיים,

בנוסף, הוחלט להטיל על משרד האוצר, משרד האנרגיה והתשתיות, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה לקבוע נוהל תמיכה תקציבית במפעלים הצורכים דלקים, אשר תדמה את התמורה אותה היו זכאים לקבל במסגרת מכסת פליטות במנגנון הסחר בפליטות האירופאי (EU ETS). זאת, תוך שמירה על תמריצים להתייעלות המפעלים, ובשים לב לשינויים הנדרשים למאפייני השוק ולמבנה מס הפחמן הישראלי.

עוד נקבע, במסגרת החלטה 1261, כי אם ייכנס לתוקף צו הבלו ומס הקנייה הכולל את מס הפחמן כאמור לעיל, משרדי האוצר, הכלכלה והתעשייה, האנרגיה והתשתיות והגנת הסביבה יקבעו נוהל לסיוע לביצוע ההתייעלויות הנדרשות לטובת הסתגלות למס הפחמן בהיקף של עד 450 מיליון שקלים בין השנים 2024-2027.

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

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

בשנת 2008, הגיעה החברה להבנות עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע לביצוע של תכנית עבודה רב שנתית, לאיתור ושיקום זיהומים לכ-54 תחנות תדלוק הקשורות עימה בהסכם תקף והמופעלות על ידה, אשר הוקמו לפני שנת 1997 (מועד כניסת תקנות המים לתוקף) (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). החברה מיישמת את התוכנית ומעדכנת את המשרד להגנת הסביבה בשלבי יישום התוכנית. נכון למועד פרסום הדוח, 11 תחנות עדיין מצויות בשלב השיקום.

4.10.3. <u>הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה</u>

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

4.10.4. <u>מסמך מדיניות מניעת זיהום ממתקנים תת קרקעיים בתחנות דלק</u>

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2024, בהתאם למדיניות המתהווה במשרד להגנת הסביבה לפעול למניעה וצמצום זיהומים ומפגעים סביבתיים ממתקנים תת קרקעיים, פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות: "מניעת זיהום ממתקנים תת קרקעיים בתחנות דלק" אשר פתוח להערות הציבור עד ליום 4 באפריל 2024 ("**מסמך המדיניות**"). בהתאם למסמך המדיניות, חברות הדלק תחוייבנה להשבית מיכלים וצנרות הובלה תת קרקעיים חדי דופן ו/או מיכלים עם דופן כפולה שכשלו בבדיקות אטימות ולהחליפם במיכלים בעלי דופן כפולה בתהליך מדורג שיימשך עד לשנת 2035 – 2040. בנוסף, יהיה צורך בהגברת תדירות בדיקות האטימות למיכלים הקיימים.

החברה לומדת את הוראות והשפעות מסמך המדיניות, וצפויה, בין היתר, להגיש התייחסותה למסמך המדיניות למשרד להגנת הסביבה. ככל שהוראות מסמך המדיניות (כפי שפורסם) יקבלו תוקף חוקי מחייב, להערכת החברה, יגרור הדבר השקעת סכומי כסף משמעותיים, אשר יפרסו החל משנת 2025 על פני כ-10 עד 15 שנים.

4.10.5. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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

4.10.6. סכומים שנפסקו

במהלך שנת 2023 לא נפסקו סכומים מהותיים שעל החברה לשלם במסגרת הליכים בתחום איכות הסביבה.

4.10.7. העלויות הסביבתיות

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

סך העלויות הסביבתיות בהן נשאה החברה במהלך שנת 2023 הסתכמו בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

החברה מעריכה, על בסיס המידע המצוי בידיה נכון למועד דוח זה, כי העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2024 תעמודנה על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח. אין באפשרות החברה להעריך במועד זה את היקף העלויות הסביבתיות הצפויות לשנים 2025-2026, בין היתר בשל פרסום מסמך המדיניות כאמור בסעיף 4.10.4 לעיל.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס לעלויות השיקום הסביבתי וההשקעות הסביבתיות הצפויות על-ידי החברה, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על אומדן עלויות של עבודות או מתקנים הנדרשים לצורך עבודות ההתאמה האמורות. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, אם הסכומים בפועל יעלו על הסכומים הנ"ל, בין היתר, אם יתברר כי היקף ההתאמות הנדרש רב מהמוערך על-ידי החברה ו/או אם עלות ביצועם תהיה גבוהה מהמוערך על-ידי החברה ו/או אם יכנסו לתוקף תקנות חדשות (לרבות מסמך המדיניות כאמור בסעיף 4.10.4 לעיל) אשר יטילו דרישות חדשות הקשורות באיכות הסביבה שבגינן תידרשנה הוצאות נוספות.

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

להלן יתוארו המגבלות והפיקוח המהותיים החלים על החברה כחברת דלק הפועלת בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.[41] יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה ממצה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבהן.

4.11.1. <u>אישור לפעול כחברת דלק</u>

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

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

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

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

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

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

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

4.11.4.חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994

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

יצוין, כי על-פי בקשת חברת דלק, רשאי הממונה על התחרות לאשר התקשרות להקמת תחנת תדלוק או לאספקת דלק בחוזה בלעדיות לתחנת תדלוק, אף אם המרחק בין תחנות התדלוק של אותה חברת דלק קטן מהמרחקים הנ"ל. תוקף ההוראות הנ"ל מתוך החוק הינו עד ליום 31 ביולי 2024.[42]

4.11.5.חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסויימות), התשס"ה-2005 (להלן בסעיף זה: "**החוק**")

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, עומד מרווח השיווק על 60 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת לשירות מלא, עומדת נכון למועד פרסום הדוח, על 19 אגורות לליטר (לפני מע"מ).

בשנת 2022 החל משרד האנרגיה בעריכת בחינה מחודשת של מרווח השיווק המפוקח לבנזין 95, ולשם כך העבירה החברה מידע ונתונים שונים בגין השנים 2019 עד 2021 ("**הבחינה המחודשת**"), שנדרשה להעביר לצורך הבחינה המחודשת.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

להערכת החברה, במידה ולא יתקבלו השגותיה לתזכיר החוק, עשויות להיות לתזכיר החוק השפעות משמעותיות על פעילותה (ועל פעילות יתר חברות הדלק הגדולות), במקרה שהחברה תידרש להחזיק כמויות דלקים גדולות כמלאי חירום ומלאי תפעולי.

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

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

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

4.11.9. <u>תקן EMV</u>

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

תקן EMV הנו תקן לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי. הטמעת תקן EMV מאפשר לקדם את החדשנות בתחום התשלומים, לרבות ביצוע תשלומים ללא מגע באמצעות טלפון סלולרי ואפליקציות תשלום מתקדמות, וכן נועד לסייע בהפחתת סיכוני הזיוף והשימוש לרעה בכרטיסי חיוב באמצעות שדרוג מנגנוני האבטחה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את תהליך פריסת התשלום החכם באמצעות טכנולוגיית ה–EMV בכל מערכי הקמעונאות שלה למעט משאבות הדלק במתחמי התדלוק. יצוין, כי יישום התקן הקיים בחו"ל – במתחמי התדלוק בישראל, אינו אפשרי מבחינה טכנית ונדרש פיתוח פרוטוקול ייחודי לישראל ("**הפרוטוקול**"). פרוטוקול מתאים פותח, וכעת פועלת החברה להשלים את הפיתוח וההטמעה בכלל מתחמי התדלוק שלה.

בחודש פברואר 2022, אישר בנק ישראל מתווה עקרוני ליישום הפרוטוקול במתחמי התדלוק אשר הוצג לו על ידי החברה, במסגרתו קבע בנק ישראל כי על החברה לסיים את יישום הפרוטוקול עד ליום 31 בדצמבר 2024. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה,

עלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלוק צפויות להיות בטווח שבין 10 ל-20 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח (בין היתר בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל") – יישום הפרוטוקול טרם הסתיים, והחברה (בדומה ליתר חברות הדלק הגדולות) פנתה לבנק ישראל בבקשה להאריך את מועד יישום הפרוטוקול. לאחר מועד הדוח, בחודש מרץ 2024, נתן בנק ישראל ארכה ליישום הפרוטוקול (המותנית בעמידה באבני דרך), עד ליום 31 במאי 2025. אי עמידה ביישום התקן, עלולה למנוע תשלום באמצעות כרטיסי אשראי במסופי האשראי המותקנים במתחמי התדלוק, וכן עשויה להטיל את האחריות ביחס ל-"מכחישי" עסקאות אשראי – על חברות הדלק (ולא על חברות האשראי).

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

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

לפירוט בעניין זה ראו סעיף 6.10.2 להלן.

4.11.11. <u>רישיונות עסק</u>

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

רישיונות העסק של תחנות החברה מכילים מגוון תנאים מאת המשרד להגנת הסביבה הקשורים בתקנות המים, איכות אויר לרבות מישוב אדים, אמצעי מניעת זיהום מים ושפכים, אופן טיפול בקרקע מזוהמת שנגלתה ועוד. כמו כן החברה נדרשת לבצע הערכות לקראת אירוע חירום בשגרה ובשעת חירום ולהחזיק בנהלים והנחיות לקראת הערכות לאירוע חירום.

בעקבות רפורמה מקיפה בתחום רישוי העסקים, רישיונות עסק לתחנות תדלוק אשר בעבר היו ניתנים לצמיתות – לא ניתנים יותר, ונקצבה תקופת תוקף של 5 שנים לרישיון עסק לתחנת תדלוק. למועד פרסום הדוח, לרובן הגדול של תחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה ניתן רישיון עסק.

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

הערכות החברה כאמור לעיל בדבר השפעה שאינה מהותית על החברה או על תוצאותיה הכספיות בעקבות קיומם של כתבי אישום כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה וניסיון העבר שלה כפי שהוא למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בחקיקה או במדיניות האכיפה של הרשויות.

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

בשנת 1993 קבע הממונה על התחרות (להלן בסעיף זה: "**הממונה**"), בהתאם לסמכותו על-פי סעיף 43(א)(1) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("**חוק התחרות**"), כי הסכמי הבלעדיות ארוכי הטווח בין חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול" לבין תחנת תדלוק שאינן בבעלותן של חברות הדלק, מהווים "הסדר כובל" כמשמעותו בחוק התחרות[43] (להלן בסעיף זה: "**קביעת הממונה**"). במהלך השנים 1995-1997 הגיע הממונה להסדרים עם החברות האמורות, במסגרתו הן שחררו תחנות תדלוק עם הסכמים ארוכי טווח וקיבלו על עצמן הגבלות ביחס להסכמים עתידיים מבחינת התקופות האפשרויות להתקשרות.

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

1. תקופת הסכם אספקה בלעדית לא תעלה על 3 שנים,[44] ולא יחודש הסכם אספקה בלעדית אלא במשך מחצית השנה הקודמת למועד סיום הסכם האספקה הבלעדית שחידושו מתבקש.
2. על אף האמור לעיל, תקופת הסכם אספקה בלעדית המתייחס לתחנת תדלוק, אשר במסגרת כריתתו התחייבה חברת דלק לשאת במלוא או כמעט במלוא מימון הקמת תחנת התדלוק, לא תעלה על 14 שנים ממועד פתיחת שירותי תחנת התדלוק לציבור הרחב.

תקופת הסכם אספקה בלעדית המתייחס לתחנת תדלוק, שבה יבוצעו במימון חברת דלק עבודות שיפוץ או חידוש משמעותיות או שיפורים משמעותיים, לא תעלה על 7 שנים ממועד תחילת האספקה על-ידי חברת הדלק, או כל מועד אחר שייקבע על-

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

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

ידי בית הדין לתחרות – לעניין זה שיפור מהותי יהא בשיעור שלא יפחת מ-60% מעלות הקמת תחנת תדלוק דומה, אילו הוקמה במועד השיפוץ.

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

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

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

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

טיוטת הדוח כללה המלצות אשר מגבילות את חברות הדלק הגדולות בהתקשרויות בהסכמים עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין באיזורים בהם יש ריכוזיות של חברות גדולות והיעדר תחנות של חברות קטנות, בהקמת תחנות תדלוק חדשות באיזורים בהם יש תחנת תדלוק אחת של חברה גדולה ובאופן כללי נקבע, כי הסכמים אנכיים של חברות הדלק בנוגע לתחנות תדלוק עלולים להיחשב כהסדרים כובלים לפי סעיף 2(א) לחוק התחרות הכלכלית, וכי הסדרים בדבר תקופת בלעדיות העולה על 3 שנים (ובמקרה שחברת הדלק נשאה בעלויות הקמה או שיפוץ של תחנה – תקופה העולה על 6 שנים) יחשבו כהסדרים העלולים לפגוע בתחרות ותידרש הצדקה מיוחדת לשם אישורם.

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

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

הערכת החברה כאמור בדבר השפעת הדוח על פעילותה ותוצאותיה, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, שינויים בחקיקה או במדיניות האכיפה של רשות התחרות או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

4.11.14. תקנים מחייבים לדלק המשווק בישראל

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

4.12. **הליכים משפטיים בתחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר**

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, שהחברה צד להם, בקשר עם תחום הפעילות מתחמי התדלוק והמסחר, ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

5. תחום השיווק הישיר

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

הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), וללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, 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.

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

<u>שיווק מוצרי דלק, גפ"מ וגז טבעי</u>

בתחום זה פועלות בעיקר חברות הדלק הגדולות וכן בז"ח, וכן מספר חברות קטנות נוספות. בתחום הגפ"מ פועלות חברות הגז הגדולות: "אלקטרה פאוור" (לשעבר "סופרגז"), "פזגז" ו-"אמישרגז" ("**חברות הגז**") וכן מספר רב של ספקי גז קטנים יותר. בתחום הגז הטבעי פועלות בעיקר "אלקטרה פאוור", "אמישראגז" ו-"פז גז".

ענף הדלקים מאופיין בהתקשרויות קצרות טווח, ויכולת ניידות גבוהה של לקוחות, חשיפות אשראי ותחרות מוגברת. ענף הגפ"מ והגז הטבעי לתעשייה מאופיינים בהתקשרויות ארוכות טווח.

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

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

במסגרת זו, מתקשרת החברה עם חברות הנדסה, בקרה ותכנון פרויקטים לצורך קבלת שירותים במסגרת ביצוע פרויקטים להסבה על בסיס ההסכמים שנחתמו כאמור לעיל.

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דורגז על הסכם לרכישת גז טבעי עם או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש", בהיקף כולל של עד BCM 0.1 לשנה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). 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.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024, חתמה דורגז על תיקון להסכם, במסגרתו החל מיום 1 בינואר 2024 קטנה הכמות השנתית המינימלית של גז, שמתחייבת דורגז לרכוש במסגרת ההסכם. יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

<u>שיווק הדס"ל</u>

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

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

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

תחום השיווק הישיר, בעיקר בפעילות שיווק הגפ"מ, כפוף בשנים האחרונות לפיקוח, אכיפה וחקיקה אינטנסיבית ומוגברת. השינויים העיקריים באים לידי ביטוי בהחמרתם של הסדרי הבטיחות הנדרשים מספקי הגז, וכן בהסדרת תנאי האספקה של הצרכנים עם ספקי הגז במטרה לאפשר חופש בחירה גדול יותר לצרכן הפרטי המחובר למערכת גז מרכזי. כמו כן, מטילות הוראות החוק השונות חובת רישוי על כל העוסקים בשיווק גז, הובלתו או אחסנתו. לפירוט בנוגע לחקיקה ולתקינה בתחום, ראו סעיף 5.11 להלן.

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

להלן פירוט אודות הרווח הגולמי של החברה בתחום השיווק הישיר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

	2023		2022		2021	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי ממכירת דלקים, שמנים מוצרי נפט (למעט גפ"מ)	105	5%	109	5%	94	9%
רווח גולמי מכירות גפ"מ, גז טבעי ואחרים	94	24%	89	19%	101	26%
רווח (הפסד) גולמי ממכירת דס"ל	6	0.6%	15	1.4%	11	4%

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

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

<u>שיווק גפ"מ וגז טבעי</u>

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

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

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

<u>שיווק הדס"ל</u>

הפעילות בתחום מושפעת מהיקף התיירות הנכנסת והיוצאת לישראל ומתנועת מטענים, המושפעת מהיקף הסחר של מדינת ישראל עם מדינות אחרות. בשנים 2022-2023 חל שיפור ניכר במכירות הדס"ל שנבע מעליה ניכרת בהיקף הטיסות עם הסרת המגבלות שהוטלו בשל מגיפת הקורונה. עם זאת, הפעילות בתחום זה נפגעה משמעותית בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר הובילה לצמצום הטיסות. לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

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

בין גורמי ההצלחה הייחודיים לתחום השיווק הישיר ניתן למנות:

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

ב. קיום מערך הנדסה וטכנאות מתכנן ותומך מכירות.

ג. קיום מערך לוגיסטי תומך וגיבוי טכני.

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

ה. חוסן פיננסי המאפשר הענקת אשראי ללקוחות.

ו. בניית מותגים אפקטיביים למוצרי החברה.

ז. יכולת ואמצעים לאחסון ושינוע של גפ"מ.

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

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

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

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

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

להערכת החברה חסמי הכניסה לתחום הפעילות הם:

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

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

ג. על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות המחמירות בתחום, ולתמוך בלקוחות גדולים נדרש מערך טכני והנדסי נרחב לצורך התקנה תחזוקה ובדיקת תקינות הציוד.

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

מוצרי החברה משמשים בעיקר להפקת אנרגיה לשימושים שונים, ומגוון סוגי הדלקים שמשווקת החברה יכולים להיות תחליפיים זה לזה. החברה מעריכה כי המוצרים התחליפיים העיקריים למוצרי תחום הפעילות הינם:

א. סולר ובנזין - חשמל.

ב. גפ"מ (ביתי) - חשמל.

ג. גפ"מ (תעשייתי) – גז טבעי.

ד. גז טבעי – גפ"מ.

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

המוצרים העיקריים אותם משווקת החברה בתחום השיווק הישיר הינם:

ה. בנזין לסוגיו - המשמש בעיקר לכלי רכב.

ו. סולר - משמש בעיקר לכלי רכב בעלי מנוע דיזל.

ז. דלק סילוני – שיווק ומכירה לחברות תעופה.

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

ט. מזוט - משמש בעיקר כדלק לתעשייה וייצור חשמל.

י. ביטומן (זפת) - משמש בעיקר לזיפות כבישים, גגות ועוד.

יא. גפ"מ - משמש לתעשייה לבישול ולחימום בייתי, וכן להנעת כלי רכב.

יב. גז ללא ריח – לשימושים בתעשייה.

יג. גז טבעי – לשימושים בתעשייה.

יד. מוצרי קמפינג ומוצרי גז משלימים – בעיקר למגזר הפרטי.

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

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

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

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

	2023		2022		2021	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	1,949	26%	2,247	27%	1,013	19.9%
גפ"מ, גז טבעי ואחרים	397	5%	462	6%	382	7.5%
דס"ל	1,032	13%	1,123	13%	253	5.0%

5.4. **לקוחות בתחום השיווק הישיר**

5.4.1. הרשות הפלסטינית

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

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

ההסכם קובע את מחירי, דרכי ומועדי האספקה, תנאי התשלום, אופן הניפוק וההובלה של תזקיקי הנפט והגפ"מ, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והגפ"מ המסופקים לרש"פ ותנאים מסחריים נוספים. האחריות להובלת התזקיקים למרכזי הפצה של הרש"פ חלה על החברה, בעוד הובלת המוצרים ממרכזי ההפצה האמורים לשטחי הרש"פ וללקוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

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

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

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק הישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ בשנת 2023 מסתכמות לסך של כ-1.72 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרש"פ מסתכמת לסך של כ-597 מיליון ש"ח. הרש"פ הינה לקוח עיקרי של החברה והשפעתה על רווחיות החברה וסיכוני האשראי שלה הינה מהותית. לפרטים בדבר סיכוני אשראי וגביה

של החברה ראו סעיף 21.2.6 להלן. לעמדת הנהלת החברה, סיכון האשראי בגין חוב הרש"פ, דומה במהותו לסיכוני האשראי והגבייה של החברה בענף הדלק. יחד עם זאת, שינויים בסביבה הגיאופוליטית מדינית, עלולים להשפיע על סיכון האשראי בגין חוב זה. בהקשר זה, לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על התקשרות החברה עם הרש"פ ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4.2. <u>לקוחות מסחריים ומוסדיים</u>

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

5.4.3. <u>לקוחות פרטיים</u>

הלקוחות הפרטיים של תחום הפעילות הינם בעיקר לקוחות ביתיים ועסקים קטנים, להם מספקת החברה תזקיקי נפט, מכשירים צורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול. שיווק הגפ"מ ללקוחות פרטיים מבוצע באמצעות גלילים (מיכלים ניידים), או באמצעות מאגר גז נייח, כגון מרכזיות וצוברים. למועד פרסום הדוח, לחברה[45] כ-160 אלף לקוחות ביתיים (כולל לקוחות מפיצי החברה). כמו כן, לדורגז צבר יחידות דיור חתומות חדשות, שטרם הוקמה בהם תשתית גפ"מ, בהיקף של כ-25 אלף לקוחות. בהקשר זה יצוין כי אין כל ודאות שהלקוחות האמורים יחלו לצרוך גז מהחברה.

המידע המובא לעיל אודות הלקוחות הפוטנציאליים של דורגז והאפשרות שיצרכו גז מידי דורגז הוא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר תחרות במשק הגפ"מ, ובשל התקשרויות עם צדדים שלישים או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רשויות המדינה והרגולטורים לפעול על מנת להקל על מעבר צרכנים מספק לספק, ובכלל כך לפעול לתיקוני חקיקה שנועדו לקדם מטרה זו, ולעודד תחרות בין ספקי הגז השונים. להוראות הדין בעניין כאמור ראו סעיף 5.12 להלן. מגמה זו החריפה את התחרות הקיימת בתחום פעילות זה ממילא.

5.4.4. <u>חברות תעופה</u>

הלקוחות בתחום זה הן חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. ההתקשרויות הינן על בסיס מכרזים (או פניה לקבלת הצעות מחיר) המפורסמים על-ידי חברות התעופה ובדרך כלל נעשות לתקופות בנות שנה עד שנתיים. החל משנת 1997, לחברה פעילות עסקית משותפת עם קבוצת Chevron, למכירת דס"ל לחברות תעופה זרות, שמטוסיהן מקבלים שירותי תדלוק בנתב"ג, בין היתר באמצעות חברת מרקורי תעופה (ישראל) בע"מ בה מחזיקה החברה כ-31% ("**מרקורי**", ולהלן בסעיף זה: "**הלקוחות**"). ביום 1 בינואר 2023, נחתם הסכם בין הצדדים (בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2022), שעיקרו הסדרת האספקה בין הצדדים כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודת התדלוק אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקוחות. על-פי ההסכם הנ"ל, החברה נטלה על עצמה התחייבויות לעמידה בסטנדרטים הנדרשים על-פי דין. בהתאם לכך, החברה נתונה לפיקוח מעת לעת על הכמויות ועל איכויות הדלקים, אשר יבוצע על-ידי הרשויות וכן על-ידי Chevron. על-פי ההסכם האמור, החברה ו-Chevron מחלקות באופן שווה ביניהן את הרווחים ו/או הפסדים בתחום פעילות זה. תוקף ההסכם הינו עד לחודש דצמבר 2025 (וניתן להארכה ב-3 שנים נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם). לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על צריכת הדס"ל של הלקוחות ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4.5. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות (בכמויות) לפי סוגי לקוחות בתחום השיווק הישיר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

	2023		2022		2021	
	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצרי דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים
לקוחות מסחריים או מוסדיים	64%	89%	67%	89%	79%	90%
חברות תעופה	36%	-	33%	-	21%	-
לקוחות פרטיים(*)	-	11%	-	11%	-	10%

* כולל מכירות ללקוחות מסחריים קטנים.

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

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

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

חלק משיווק הגפ"מ (לשימוש ביתי ולעסקים), מבוצע על-ידי מפיצים עצמאיים. המפיצים אחראיים לשיווק הגפ"מ, לגביית התשלומים בגינו ולתחזוקת ציוד הגפ"מ כנדרש על-פי דין.

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

מכירת הדס"ל ללקוחות Chevron מתבצעת על-פי ההסכם המתואר בסעיף 5.4.4 לעיל. שיווק דס"ל לחברות תעופה מתבצע באופן ישיר.

5.6. <u>תחרות בתחום השיווק הישיר</u>

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

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

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

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

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

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

ב. פיתוח מערך מיומן ואיכותי של טכנאים ומהנדסים.

ג. הפעלת מערך של מפיצי משנה.

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

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

ו. פיתוח וחיזוק מותגי החברה.

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

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

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

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

5.8. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

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

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

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

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

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

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

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

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

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

המוצרים העיקריים של החברה בתחום זה הינם תזקיקי נפט הנרכשים משני בתי הזיקוק באשדוד ובחיפה (בז"א ובז"ח). לתיאור ספקי התזקיקים המשמשים את כלל תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 10.4 להלן.

לפרטים בדבר רכישת גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל.

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

5.10.1. החברה רוכשת את מרבית הגפ"מ המשמש לפעילותה בתחום זה מבתי הזיקוק. לחברה תלות בבתי הזיקוק בישראל בכל הקשור לאספקת גפ"מ, כאשר אין בידי בתי הזיקוק לספק את כל הכמויות הנדרשות, החברה (בדומה ליתר חברות הגז במשק הישראלי) מייבאת את כמויות הגפ"מ הנדרשות לה.[46] בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה (בדומה ליתר חברות הגז במשק הישראלי) תלות במאגרי הגז, בנוגע לאספקת גז טבעי ובגורמים המוליכים/מחלקים גז טבעי (נתג"ז וחברות החלוקה). כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, לחברה הסכם לרכישת גז עם חברת או.פי.סי. להערכת החברה, במידה ו-או.פי.סי תחדל לספק לחברה גז, תוכל החברה לרכוש גז טבעי בשוק החופשי בתנאים דומים.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לאפשרות לרכוש גז טבעי בשוק החופשי בתנאים דומים הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מתבסס על תנאי השוק הנוכחיים, ועל ניסיונה של החברה לאורך השנים האחרונות. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, כתוצאה משינויים רגולטוריים, כלכלים בחקיקה לעיל ו/או באופן אכיפתה על-ידי הרשויות ו/או כתוצאה מהשפעת המצב המדיני-בטחוני.

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

5.10.2. <u>מחירים מרביים לגפ"מ</u>

מחיר הגפ"מ בשער בז"ן נקבע על-ידי מינהל הדלק. בכל סוף חודש נקבע מחירו של הגפ"מ בשער בתי הזיקוק עבור החודש העוקב, על-פי חישוב העלות החודשית של הגפ"מ שנרכש מייבוא. מחיר ייבוא לטון בחודש מסוים יחושב לפי המחיר המשוקלל בין מחיר ה-"בוטאן" למחיר ה-"פרופאן" (בתוספת 60 דולר), כאשר משקל המחירים בחודשי הקיץ הוא 70% ו-30% בהתאמה, ומשתנה ל-60% ו-40% בהתאמה, בחודשי החורף.

לעניין זה, "מחיר בוטאן" ו-"מחיר פרופאן" – ממוצע מחירי בוטאן ופרופאן לפי העניין, בחמישה ימים רצופים של פרסום לפי FOB W Med Ex-Refinery/Storage ב- Platt's Global Alert.

5.10.3. <u>אספקה שוויונית של גפ"מ</u>

נכון למועד פרסום הדוח, סך הביקוש לגפ"מ במדינת ישראל, עולה על יכולת הייצור של בתי הזיקוק. לפיכך, הותקנו תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על-ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009 ("**תקנות ההקצבות**"), המסדירות מנגנון חלוקת הגפ"מ המיוצר בבתי הזיקוק בעיתות מחסור לספקי גז.

בנוסף, במסגרת הפרטת בז"א, הוטלו על בז"א על-ידי הממונה על התחרות הגבלות שונות שנועדו להבטיח אספקת גפ"מ שוויונית.[47]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם להחלטת הממונה על התחרות, פז נכסי תעופה כפופה לחובות החלות על בעל מונופולין.

5.11. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ובטיחות בקשר עם תחום השיווק הישיר**

5.11.1. סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה

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

5.11.2. הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגעות לאיכות הסביבה

לפרטים בדבר הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגעות לאיכות הסביבה ראו סעיף 3.10 לעיל.

5.11.3. עלויות והשקעות סביבתיות

למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה לא קיימות לחברה עלויות מהותיות צפויות בגין תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה.

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

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

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

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

על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר חלות הוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט-1989 (בסעיף קטן זה: "**החוק**"), והתקנות שהותקנו מכוחו, ובהתאם להוראות המעבר המוסדרות בו גם הוראות חוק הגז הפחמימני המעובה, התשפ"א-2020 ("**חוק הגפ"מ**") אשר נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021, אשר כולן יחדיו מטילות ומסדירות חובת רישוי על מי שמשמש כספק גז,[48] ועל מי שמבקש לעסוק בעבודות גז.

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

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

במסגרת תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי ספקי גפ"מ), התשע"ט-2018 נקבע, בין היתר, כי מבקש הרישיון או בעל רישיון ספק גז יידרש להודיע למנהל בכתב על כל שינוי שחל בנתוני הבקשה לרישיון שהגיש. כמו כן נקבעו סוגי פעילות בגינם יידרש להגיש בקשה לרישיון ספק גז; נקבעה חובה לביצוע הכשרה, ריענון, ופיקוח על הליכי ההכשרה לעובדים, וכן נקבעה חובה לביצוע בדיקות מדגמיות של מתקני הגז המשמשים לאספקת גז לצרכנים ועמידה בדרישות התקן ת"י 158 (להלן בסעיף זה: "**ת"י 158**").

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

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

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

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

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

5.12.2. חוק הגז הפחמימני המעובה, התשפ"א-2020 ("**חוק הגפ"מ**")

במסגרת חוק הגפ"מ, נקבעה חובת רישוי של ספקי הגז והעוסקים בעבודות גז, וכן חובת רישוי של סוכני ספק הגז באמצעותם הוא משווק גז, חובת רישוי של מיתקני גז מסוימים, חובת ביצוע בדיקות למיתקן גז, חובה לספק גז רק לצרכן שיש עמו הסכם בכתב וחובת עריכת ביטוח לכיסוי חבות ספק גז בשל כל אירוע, בסכום שלא יפחת מחמישה מיליון דולר ארה"ב. במסגרת חוק הגפ"מ נקבע בנוסף, בין היתר, הוראות בקשר עם ביצוע פעולות ספק גז באמצעות סוכן, חובת דיווח על מתקני גז שאינם טעוני היתר, להגביל את תוקפם של היתרים למתקני גפ"מ, לקבוע תנאים מהותיים לקבלת רישיון ספק גז ו/או ביטול רישיון ספק גז, רישיון לעיסוק בעבודת גז ורישיון לספק גז באמצעות סוכן, לחייב ניתוק של מיתקן גז שנמצאו בו ליקויים מסוכנים או מיתקן גז של צרכן שלא אפשר את בדיקתו. בנוסף נקבעו סמכויות נרחבות למנהל על מנת לחזק את סמכויות הפיקוח והאכיפה, וכן הוחמרה הענישה לפי מדרג ענישה מתאים לפי דרגות חומרה, על-ידי הוספת סנקציות פליליות ומנגנוני עיצום כספי וכן התראה מנהלית כחלופה לאכיפה במסגרת ההליך הפלילי. כן נקבעה אחריות נושאי משרה בתאגיד. לאחר תקופת הדוח, ביום 2 באוגוסט 2024, יכנסו לתוקפן תקנות הגז הפחמימני המעובה (אמות מידה לשירות), תשפ"ד-2023 אשר

מסדירות אמות מידה נדרשות עבור שירות צרכני הגז (בין היתר בנושא המידע שיופיע בחשבונית ללקוח, ניתוק לקוחות, ושירות לקוחות).

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

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

5.12.4.<u>רישוי עסקים</u>

מתקני אחסנת גפ"מ טעונים רישיון עסק מכוח חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995 (ראו סעיף 4.11.11 לעיל).

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

לפרטים נוספים בדבר החקיקה הקיימת והרפורמה בתחום רישוי העסקים, ראו סעיף 4.11.11 לעיל. מכוח ובהתאם לרפורמה כאמור, ביום 1 בינואר 2021 נכנסו לתוקף מפרטי רישוי אחידים בנושא גז – מילוי מכלים ומכליות, וגז – מכירתו, חלוקתו, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו.

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

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

הוראות החוק, אשר חלקן נחקקו כהוראות שעה, קובעות, בין היתר: איסור ביצוע פעילות לשימור לקוחות שמסרו הודעה בכתב בדבר החלפת ספק גז, במשך 6 חודשים מיום מתן ההודעה; חובת מתן שירות הספקת גז לצרכן גז ביתי חדש המבקש לרכוש גז תנאים דומים לתנאים שמקבלים צרכני גז ביתי דומים בחברה; וכי ספק גז לא יכלול בחוזה להספקת גז תנאים שיש בהם כדי להכביד על יכולת הצרכן להחליף ספק גז, או שיש בהם כדי לפגוע בתחרות במשק הגז. כמו כן נקבעו בחוק זה עיצומים כספיים בגין הפרת הוראותיו.

5.12.6.פיקדונות

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

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

5.12.7.תקינה בתחום שיווק הגפ"מ

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

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

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

5.12.9. <u>פיקוח על מחיר הגז הטבעי והגפ"מ</u>

<u>פיקוח על מחירי הגז הטבעי</u>

מכוח צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג–2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומיות (להלן בסעיף זה: "**המפקחת**") על כל משווק או מי שחתום על חוזה לשיווק או מכר גז טבעי, לדווח על רווחיות והמחירים של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אותם פרסמה המפקחת. החברה מגישה דיווחים למינהל הגז, על פי הוראות הצו המתוקן.

<u>פיקוח על מחירי הגפ"מ</u>

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

5.12.10. <u>פיקוח על שרותי תשתית לתדלוק מטוסים</u>

פעילות מתן שירותי התשתית לתדלוק מטוסים והענקת שירותי תדלוק למטוסים בנתב"ג נתונה לפיקוח מכוח צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתית לתדלוק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון), התשס"ח-2008 והתיקון לו, כפי שעוגן בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתית לתדלוק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון) (תיקון), התשס"ט-2009. צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחיר שירות תדלוק למטוסים בנמל התעופה בן-גוריון), תשנ"ו- 1996 קובע את המחיר המירבי, כנקוב בצו הנ"ל, אשר ניתן לגבות בנתב"ג עבור מתן שירותי תדלוק מטוסים, דהיינו שירות מילוי מיכלי מטוסים בדס"ל, באמצעות מיכליות תדלוק, או באמצעים אחרים.

5.13. **<u>הליכים משפטיים בתחום השיווק הישיר</u>**

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, בקשר עם פעילות תחום השיווק הישיר, שהחברה צד להם (לרבות הליכים משפטיים שהסתיימו), ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

6. תחום קמעונאות המזון

6.1 <u>**מידע כללי על תחום פעילות קמעונאות המזון**</u>

תחום זה כולל הקמה והפעלה של נקודות מכירה[49] 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 באופן ישיר ובזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Moses" ו-"BURGERIM".

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

בתחום פעילות זה חלו בשנים האחרונות השינויים שלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

[49] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

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

ראו סעיף 6.10 להלן.

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

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

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

הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות קמעונאות המזון בשנים 2021, 2202 ו-2023:

	2023		2022		2021	
	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו	במיליון ש"ח	שיעור ממחזור נטו
רווח גולמי קמעונאות מזון	234	33%	234	33%	237	34%

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

להסברי הדירקטוריון לגבי השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 1.4.5 לדוח הדירקטוריון.

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

בין גורמי ההצלחה הייחודיים למגזר קמעונאות המזון ניתן למנות:

א. מיקומם של הסניפים, נגישותם, זמינותם ופריסתם הגיאוגרפית.

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

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

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

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

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

ז. רכישה בתנאי סחר אטרקטיביים (לרבות באמצעות ייבוא מקביל).

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

ט. שיתופי פעולה עם מועדוני צרכנות גדולים.

י. מתן פתרונות ללקוחות לרכישה מקוונת של מוצרים.

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

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

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

לפרטים בדבר רכישת מוצרים לסניפים, ראו סעיף 6.8 להלן.

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

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

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

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

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

בתחום הקמעונאות משווקת החברה מזון ומוצרי "Non Food". מגוון המוצרים משתנה על-פי גודלה ועל-פי הפורמט של נקודת המכירה. חלק מנקודות המכירה פתוחות שבעה ימים בשבוע ו/או 24 שעות ביממה (ראו גם סעיף 6.10.1 להלן).

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

ההכנסות מתחום פעילות קמעונאות המזון נובעות ממכירת מזון ומוצרי "Non Food" ומעמלות המתקבלות בגין פעילות הזכיינים. להלן פילוח ההכנסות בשנים 2021, 2022 ו-2023:[50]

	2023		2022		2021	
	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליוני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה
הכנסות מרשת "am:pm"	478	6%	500	6%	486	10%
הכנסות מרשתות הסופרים וההסעדה	233	3%	219	3%	213	4%

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

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

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

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

6.4.2. לתאריך הדוח, החברה מפעילה 28 סופרים בפורמטים השונים, 60 חנויות ברשת "am:pm", וכן 95 מסעדות המנוהלות תחת רשת בי.בי.בי.

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

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

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

am:pm מושכרות להם על ידי החברה. מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי זכיינים ברשת בי.בי.בי מושכרות להם ישירות על ידי צדדים שלישיים.

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

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

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

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

א. פרסום במגוון פלטפורמות, ובכלל זה, רדיו, טלוויזיה, עיתונות, שלטי חוצות וערוצי מדיה בדיגיטל.

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

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

ד. גיוון המוצרים והשירותים המוצעים ללקוחות.

ה. עריכת מבצעי מכירות שונים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ג. הרחבת פעילות בתחום המכירות המקוונות.

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

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

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

ז. שיפור מתמיד ברמת השירות המוענק ללקוחות ובנראות הסניפים.

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

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

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

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

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

החברה עושה שימוש בשמות מסחריים וסימני מסחר הכוללים את "am:pm", "סופר אלונית" (לפרטים ראו סעיף 4.8 לעיל), "הדוכן" ו-"אקסטרה מרקט". לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנוגע לשימוש שעושה החברה בסימן המסחר "אלונית" ראו ביאור 28(2) לדוחות הכספיים וסעיף 9.1.2 לפרק ד'. לפרטים בדבר זכות שימוש בסימן המסחר "אקסטרה מרקט"" ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד'.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נקודות מכירה רבות של החברה במגזר העירוני פועלות בימי שבת ובשעות הלילה. על-פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (להלן: "**חוק שעות עבודה ומנוחה**"), העסקת עובדים יהודים בימי מנוחה טעונה היתר של שר העבודה. לחברה אין היתר כאמור. בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי בימי המנוחה הקבועים, כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התש"ח-1948, לא יסחור בעל חנות בחנותו.

ככל הידוע לחברה, בערים בהן פועלת "am:pm" קיימים חוקי עזר המגבילים את פעילותן בשעות הלילה ובשבתות, אולם למרבית חנויות ברשת "am:pm" ניתנו היתרים לפעילות בלילה ובימי מנוחה.

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

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

במסגרת התיקון לחוק העזר, נקבע בין היתר, כי היתר לפתיחת מרכולים בשבתות ובמועדי ישראל ("**ההיתר**"), יינתן בהתאם למכסות שייקבעו ויוקצו על-פי הוראות התיקון לחוק העזר.

למועד פרסום הדוח, לחברה 36 סניפי "am:pm" בתחומי העיר תל אביב-יפו. מרביתם קיבלו היתר עבודה בשבת.

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

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

למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, השפעות התיקונים האמורים אינן מהותיות ביחס לתוצאות החברה.

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

ביום 27 במרץ 2014, פורסם חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), אשר מכיל 3 נדבכים עיקריים שמטרתם להביא להגברת התחרות בתחום המזון ובתחום מוצרי הצריכה, לשם הפחתת המחירים לצרכן: (1) החוק מטיל מגבלות ביחסים שבין ספק, ובפרט ספק גדול,[51] לבין קמעונאי גדול[52] בחנויות,[53] ובכלל זה איסור על סידור מדפים על-ידי הספק הגדול, איסור התערבות במחיר אותו גובה הקמעונאי מהצרכן, איסור העברת תשלומים (בכסף או בשווה כסף) מספק לקמעונאי הגדול, הגבלת שטחי מדף של ספקים גדולים מאד;[54] (2) החוק מסמיך את הממונה על התחרות (להלן בסעיף זה: "**הממונה**") לקבוע אזור תחרות גיאוגרפי לכל חנות גדולה של קמעונאי גדול. ככל שבאזור התחרות שיעור החנויות הגדולות של הקמעונאי הגדול עולה על 30%, יהיה צורך בקבלת אישור הממונה לפתיחת חנות גדולה נוספת באזור זה. ככל שהשיעור האמור עולה על 50% ויש לקמעונאי הגדול 3 חנויות גדולות באזור התחרות, רשאי הממונה, באישור בית הדין להגבלים עסקיים, להורות על הפסקת הפעילות בחנות גדולה אחת או יותר באותו אזור; (3) החוק מטיל חובה על קמעונאי גדול ששטח המכירה הממוצע של חנויותיו עולה על 120 מ"ר, לפרסם באינטרנט את מחירי המוצרים העדכניים של כל מוצר, בכל אחד מחנויותיו, באופן שתתאפשר השוואה עדכנית ושוטפת של מחירי סלי מצרכים בחנויותיו ובחנויות של קמעונאים גדולים אחרים.

נכון למועד הדוח, נכללות דור אלון ניהול מתחמים, עין שמר אלון אחזקות בע"מ, משמר השרון אלון אחזקות בע"מ, עינת אלון החזקות בע"מ ודוכן גן שמואל ברשימת הקמעונאים הגדולים (למבנה האחזקות של החברה ראו סעיף 1.3 לעיל).

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

---

51 "ספק גדול" - ספק שמחזור המכירות שלו בשנת הכספים הקודמת, עלה על כ- 333 מיליון שקלים חדשים, או ספק שהוא בעל מונופולין.

52 "קמעונאי גדול" - "קמעונאי" המחזיק בשלוש חנויות לפחות, ואשר מחזור המכירות השנתי שלו מחנויותיו עומד על לפחות כ-278 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

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

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

המידע כאמור להיות מלא ועדכני, ולהתפרסם בהתאם לדרישות הקבועות בחוק ובתקנות שהותקנו מכוחו.

ביום 5 בדצמבר 2022, קיבלה החברה הודעה מעודכנת אודות אזורי ביקוש בהן מצויות נקודות מכירה גדולות של החברה, לפיה חנות גדולה אחת מצויה באזור ביקוש העולה על 30% אך נמוך מ-50%.

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

6.10.3. <u>רישיונות עסק</u>

חוק רישוי עסקים מחייב את החברה להחזיק ברישיונות עסק עבור נקודות מכירה המופעלות על ידה. מכוח ובהתאם לרפורמה בתחום רישוי עסקים כאמור בסעיף 4.11.11 לעיל, פורסמו מפרטי רישוי אחידים בנוגע להפעלת נקודות מכירה לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו. כמו כן, צו רישוי עסקים אשר תוקן במסגרת הרפורמה, משנה את התקופות שנקצבו לפריטי רישוי שונים הנכללים ברישיונות העסק לנקודות המכירה.

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

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

לתיאור ההליכים המשפטיים המהותיים, שאינם במהלך עסקים רגיל, בקשר עם פעילות החברה במגזר קמעונאות המזון, שהחברה צד להם, ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

7. פעילויות אחרות שאינן בתחומי הפעילות

7.1 <u>**פיתוח נדל"ן**</u>

לחברה נכסים אשר בכוונתה לפעול להשביחם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה. זאת בנוסף לפעילותה להוספת שטחי מסחר במתחמי התדלוק והמסחר כאמור לעיל.

7.1.1. לחברה זכויות חכירה לדורות במקרקעין בכפר סבא, אשר על חלקם מפעילה החברה תחנת תדלוק וחנות נוחות (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת הקמת שטחי מסחר, משרדים וחניות. החברה קיבלה היתרי בניה המאפשרים הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעיים) ובנוסף כ-11,000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. עבודות הקמת שלד המרתפים הושלמו, ועבודות השלד העילי נמצאות בעיצומן ובמקביל מבוצעות עבודות המערכות והגמרים במרתפים. יצוין, כי החברה פועלת לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין מרמ"י.

במהלך שנת 2023 החברה קידמה, בתיאום עם עיריית כפר סבא, תב"ע נקודתית מפורטת במקרקעין אלו, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה. ככל שתאושר התב"ע כאמור, יוביל הדבר להגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

המידע האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות החברה במקרקעין, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה, תוכניותיה ותחזיותיה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

7.1.3. לחברה החזקה (74%) בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("**אלוני ים**"), אשר לה זכויות ב-4 מגרשים בדרום אזור התעסוקה של הרצליה,[55] לגביהם קיימת תב"ע מאושרת, המאפשרת הקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70,000 מ"ר על קרקעיים (שטחים עיקריים

[55] לחברה חוזי פיתוח מהוונים ביחס למקרקעין.

ושטחי שרות) ועוד כ-70,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים בעיקר לחניות (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרוייקט**" ו-"**המקרקעין**"). בחודש מרץ 2018, התקבל היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. כמו כן, בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה להקמת קומת מרתף נוספת, היתר בניה זה כולל, בין השאר, הקמת חוות שרתים כולל שטחים נלווים, בהיקף של כ-4,750 מ"ר. לעניין יתרת זכויות הבנייה המאושרות בתב"ע, אלוני ים מצויה בשלבים מתקדמים לקבלת היתר בניה לניצול מירב זכויות הבניה האמורות.

יצוין, כי עיריית הרצליה קידמה תב"ע מתארית, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בכלל אזור התעסוקה. התב"ע המתארית האמורה אושרה בחודש דצמבר 2023, ומאפשרת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

לאור הצפי להגדלת זכויות הבניה כאמור, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה אישרה בחודש אפריל 2023 תב"ע לניוד זכויות בניה לתעסוקה, שיזמה אלוני ים, לפיה זכויות הבניה לתעסוקה בפרויקט ירוכזו ב–2 מגרשים, על מנת שניתן יהיה לממש את תוספת זכויות הבניה מכוח התב"ע המתארית כאמור בצורה מיטבית ב-2 המגרשים מהם נוידו הזכויות.

לשם תשלום דמי היוון לרמ"י, אגרות והיטלים לעירייה ועלויות פיתוח הפרויקט, העמידה החברה לאלוני ים הלוואת בעלים. נכון לתאריך הדוח מסתכמת הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים לסך של כ-537 מיליון ש"ח.

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים עם חברת ב.ס.ט בניה בע"מ ("**הקבלן**"), בהסכם קבלן ראשי וביצוע 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, המציא הקבלן לאלוני ים ערבות ביצוע, וימציא ערבות בדק כמקובל בהסכמים מסוג זה.

למועד פרסום הדוח, עבודות שלד וגמרים של המרתפים נמצאות בעיצומן, ולאחר סיומן יחלו עבודות השלד העילי. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, המועד הצפוי להשלמת הפרויקט ברמת מעטפת (לא כולל זכויות הבניה הנוספות מכוח התב"ע המתארית) – יהיה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים נוספים בדבר הנכס ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון (גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד).

המידע האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות אלוני ים בפרויקט, ואודות המועד הצפוי להשלמת הפרויקט הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה, תוכניותיה ותחזיותיה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

א. <u>כללי</u>

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 74%)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הנכס	אלוני ים.
מיקום הנכס	המשך רחוב שנקר, א.ת. מערבי הרצליה.
שטח הקרקע	19,248 מ"ר.
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	מסחר – 4,623 מ"ר. תעסוקה – 47,582 מ"ר. בנוסף, 17,402 מ"ר שטחי שירות עיליים, וכן 4,750 מ"ר שטח לחוות שרתים.
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות חברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("**אלוני ים**"), המחזיקה במלוא הזכויות (100%) בנכס.
חלק התאגיד בפועל בנכס	74%.
ציון שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	קיבוץ גליל ים אחזקות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
תאריך רכישת הקרקע	12.11.2017 (חתימת הסכם פיתוח מהוון עם רמ"י).
תאריך התחלת עבודות הקמה	פברואר 2019 (תחילת עבודות דיפון וחפירה).
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	הסכם פיתוח מהוון עם רמ"י.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין.
מצב רישום זכויות משפטיות	רישום בספרי רמ"י של הסכם הפיתוח המהוון.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, ולאחר השלמת העסקה לרכישת 24% ממניות הקיבוץ באלוני ים, מאחדת החברה את אלוני ים בדוחותיה הכספיים באיחוד מלא.
זהות קבלן מבצע	דיפון, חפירה וביסוס – חברת גיאודניה בע"מ. קבלן ראשי – חברת ב.ס.ט בניה בע"מ
שיטת התחשבנות	כ-75% פאושלי, כ-25% לפי כתב כמויות.
פרטים על מכירת הנכס	אין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; (חלק התאגיד בנכס –74%)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
עלות מצטברת לתחילת התקופה (במיליוני ש"ח)[56]	409	356	334.6
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (במיליוני ש"ח)	93	53	10.7
סך עלויות שיוחסו לתחנת התדלוק בשל שינוי תכנוני בעניין זה (במיליוני ש"ח)	-	-	10.7
סך עלות מצטברת לסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	502	409	356
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	804	709	600
ערך בספרים בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	804	709	600
רווחי (הפסדי) שערוך (במיליוני ש"ח)	2	56.2	42.2
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	-	-	-
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-
טווח תזרים הכנסות שנתי חזוי מדמי שכירות (באלפי ש"ח)	-	-	-
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-
שיעור השלמה תקציבי (%)	-	-	-
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-

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

ג. מימון מסוים

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 74%)			הלוואות
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	225
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	225
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
שווי הוגן	ליום 31.12.2023		אין פער משמעותי
תאריך נטילת ההלוואה המקורי			ספטמבר 2017
גובה ההלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)			225
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	ליום 31.12.2023		ריבית פריים בניכוי מרווח קבוע
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואות מתחדשות לתקופות של בין חודש לשלושה חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות			איסור על שעבוד ו/או מכירת הנכס
האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023?			ל.ר.
האם מסוג Non-Recourse ? (מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			לא

ד. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס –74%)		31.12.2023 ליום	31.12.2022 ליום	31.12.2021 ליום
השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)		804	709	600
זהות מעריך השווי		אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
מודל הערכת השווי		השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
שווי למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)		השוואה: 5,750 ש"ח חילוץ: 17,000 ש"ח	השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח
שווי למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)		השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח
שווי למ"ר פוטנציאל תכנוני		4,300	4,294 ש"ח	1,438 ש"ח
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב		14 (בנוי), 7 (קרקע)	6 (בנוי), 4 (קרקע)	11 (בנוי), 3 (קרקע)
טווח מחירים בעסקאות השוואה	**מחיר למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)**	4,500 ש"ח – 10,000 ש"ח	6,500 ש"ח – 10,000 ש"ח	6,400 ש"ח – 10,000 ש"ח
	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (מסחר)[1]	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח	12,000 ש"ח - 18,000 ש"ח
מידע אודות נכסים ברי השוואה עיקריים	**שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	רח' החרש, החושלים, נורדאו, הרצליה	מגרשי תעסוקה 1002,4006,4008 ובנוסף נכסים בנויים ב-א.ת. מערבי הרצליה.	מגרשי תעסוקה 1002,4006,4008 ובנוסף נכסים בנויים ב-א.ת. מערבי הרצליה.
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		-	-	–[2]
ניתוחי רגישות לשווי :				
שינויים בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5%	29	(35)	22
	ירידה של 5%	(28)	19	(23)
	עליה של 10%	56	(61)	44
	ירידה של 10%	(55)	39	(44)

(1) השווי למ"ר לשיווק קרקע חושב באמצעות ניתוח השינוי בדמי השכירות בשנת 2023, לעומת דמי השכירות בעסקאות ההשוואה בהן נעשה שימוש בשנת 2022.

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

חלק רביעי: מידע הנוגע לחברה בכללותה

להלן יובא מידע נוסף הנוגע לחברה בכללותה:

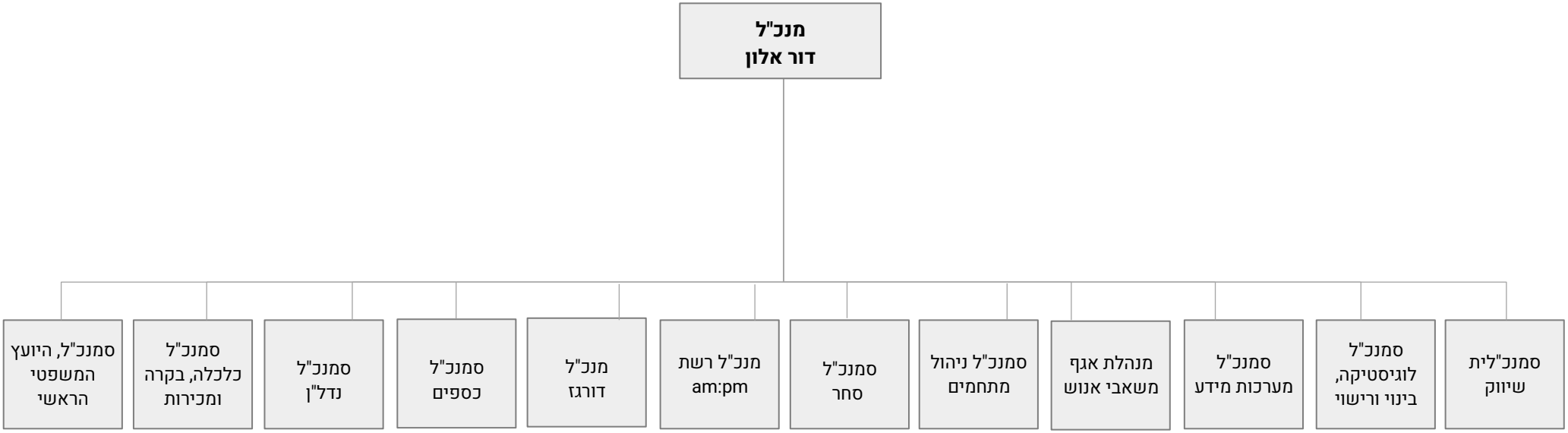
8. סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה

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

9. הון אנושי

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה למועד פרסום הדוח:

<u>הון אנושי בחברה - כללי</u>



9.1. נושאי משרה בכירה

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.

ביום 30 ביולי 2023, הוחלט למנות את מר נתנאל בוטבול כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה במקומו של מר תמיר. מר בוטבול החל את כהונתו כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 10 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (מספר אסמכתא: 2023-01-070942) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 באוגוסט 2023, הודיע מר ישראל יניב, יו"ר דירקטוריון החברה, על סיום כהונתו בחברה ביום 31 בדצמבר 2023. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, הוחלט על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר ישראל יניב כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 23 באוגוסט 2023 ו-21 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-079105 ו-2024-01-007036, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, מר מוטי בן משה, אשר כיהן עד לאותו מועד כדירקטור בחברה, מונה כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-127704) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, הוחלט על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר שאול שניידר ואת גב' איריס פנסו כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-007042 ו- 2024-01-007039, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 11 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים. בנוסף, למועד פרסום הדוח, מנכ"ל דורגז שהינו נושא משרה בכירה בחברה בשליטת החברה, אשר

יש לה השפעה מהותית על החברה, נחשב לנושא משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 26א לפרק ד' לדוח זה.

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

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

9.3. **<u>העובדים המועסקים</u>**

ליום 31 בדצמבר 2023, מועסקים על-ידי החברה ועל-ידי חברות בנות ששיעור החזקות החברה בהן גבוה מ-50%, 2,845 עובדים, וזאת בהשוואה ל-3,268 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון במספר העובדים בחברה בשנת 2023 ביחס למספר העובדים בשנת 2022, נבע בעיקר ממחסור בכוח אדם עקב קשיים בגיוס עובדים, בין היתר בעקבות מלחמת חרבות ברזל, אשר גרם למעבר להעסקה באמצעות חברות כוח אדם בחלק ממתחמי התדלוק ובחלק מסניפי מגזר קמעונאות המזון. לאחר מועד הדוח, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, גדל מספר העובדים המועסקים בחברה, כך שהפער בהשוואה לשנת 2022 צומצם בכ-50%.

להלן התפלגות מספר עובדי החברה בחלוקה לתחומי הפעילות העסקיים שלה:

תחום פעילות	אגף/מחלקה	מס' עובדים ליום 31.12.2023	מס' עובדים ליום 31.12.2022	הסבר
מתחמי תדלוק ומסחר	**מטה מתחמי התדלוק והמסחר**	62	69	חלק מבעלי התפקיד מעניקים שירותים לתחום קמעונאות המזון.
	מכירות ושרות לקוחות עסקיים	28	38	חלק מהעובדים באגף מעניקים שירות ללקוחות אגף מכירות הדלקים במגזר השיווק הישיר
	ייזום ותכנון	8	6	האגף מעניק שירות גם למגזר קמעונאות המזון.
	מנהלים ועובדי	1,389	1,493	

	מתחמי התדלוק והמסחר			
קמעונאות מזון	**מנהלים ועובדי קמעונאות המזון**	1,026	1,333	
שיווק ישיר	**מכירות גפ"מ ללקוחות פרטיים ועסקיים וגז טבעי ללקוחות עסקיים**	151	154	
אחר	**יצור חשמל**	-	2	
	סה"כ	**2,664**	**3,095**	

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

תפקיד	מס' עובדים ליום 31.12.2023	מס' עובדים ליום 31.12.2022
לשכת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	4	4
כספים	43	51
משאבי אנוש	13	9
שיווק	8	6
כלכלה	8	7
מחשוב	21	18
משפטית	7	7
לוגיסטיקה[57]	77	71
סה"כ	**181**	**173**

9.4. **<u>הסכמי העסקה</u>**

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

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

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

העסקתם של מרבית עובדי מתחמי התדלוק בחברת דור ניהול מתחמים, מוסדרת בהתאם לתנאיו של ההסכם הקיבוצי שנחתם עם הסתדרות העובדים הלאומית בשנת 2022, לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 באוגוסט 2027 ("**ההסכם הקיבוצי**").

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

לפרטים בדבר התחייבויות החברה לפיצויי פרישה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

9.5. **<u>עובדי ההנהלה הבכירה בחברה</u>**

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

9.6. **<u>הכשרות והדרכות</u>**

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

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

10. חומרי גלם וספקים

10.1 <u>רכישת תזקיקי נפט</u>

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את החברה לצורך פעילותה הינם תזקיקי נפט. תזקיקי נפט מופקים מנפט גולמי, שהינו חומר גלם הנרכש ונסחר בבורסות בעולם. לפיכך, עלותם חשופה לתנודות בשערי החליפין ולתנודות בשווקי הקומודיטיס (Commodities).

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

לפרטים בדבר נתונים לגבי מחירי בנזין 95 וסולר משנת 2019 עד חודש פברואר 2024, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

10.2 <u>מחיר שער בז"ן</u>

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

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

בבעלות החברה מפעל שמנים במפרץ חיפה. החברה רוכשת חומרי גלם, שמנים בסיסיים ותוספים מספקים בחו"ל. המפעל מייצר שמנים לתחום האוטומטיבי והתעשייתי, אורז את המוצרים במגוון אריזות ומשווק אותם תחת מותג Dor Oil .

החברה משווקת מורשית של שמני Chevron Texaco בישראל, כמו כן מייבאת ומשווקת משחות סיכה, נוזלי קירור ומוצרים משלימים ממגוון יצרנים בחו"ל.

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

10.4 <u>רכישות מספקים עיקריים</u>

להלן נתונים בדבר השיעור שמהוות רכישות החברה מבז"א ומבז"ח מכלל פעילותה, ביחס לסך עלות המכר של החברה במאוחד לשנים 2022 ו-2023:

	שיעור רכישות מכלל עלות המכר (ב-%)	
	2023	2022
בז"ח	59%	58%
בז"א	24%	27%

לחברה, כמו למרבית חברות הדלק האחרות בארץ (למיטב ידיעת החברה), תלות בבז"א ובז"ח בכל הקשור לאספקת תזקיקי נפט, באופן שאם בתי הזיקוק לא יספקו תזקיקים או יספקו אותם במחיר שאינו תחרותי, יהיה צורך ביצירת מקור אספקה חלופי (למשל באמצעות ייבוא עצמי של תזקיקים). להערכת הנהלת החברה, העלות הכלכלית ביצירת מקורות אספקה חלופיים כאמור – אינה צפויה להיות מהותית עבור החברה. לעניין רכישת תזקיקי נפט, החברה מתקשרת עם הספקים האמורים בהסכמים שנתיים, המבוססים על התחייבויות להיקף רכישה חודשי ושנתי. לעניין רכישת גפ"מ וגז טבעי, ראו סעיף 10.1 לעיל.

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

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

11. הון חוזר

הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים: מזומנים, נכסים פיננסים, חובות לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר חוב לבנקים, לספקים ולזכאים אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר שלילי (עודף התחייבויות שוטפות על רכוש שוטף) העומד על סך של כ-336 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה.

11.1. <u>אשראי ללקוחות</u>

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

11.2. **<u>אשראי בתחום מתחמי התדלוק והמסחר</u>**

החברה מעניקה ללקוחות ציי רכב הרוכשים דלקים במסגרת הסדרי תדלוק, בתחום מתחמי התדלוק והמסחר אשראי של עד 120 יום, בהתאם למאפייני הלקוח וההתקשרות עמו. חלק ניכר מהלקוחות המזדמנים משלמים בכרטיסי אשראי.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-28 ימים, לעומת על כ-24 ימים בשנת 2022.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-594 מיליון ש"ח, לעומת כ-521 מיליון ש"ח בשנת 2022.

11.3. **<u>אשראי בתחום השיווק הישיר</u>**

<u>שיווק מוצרי נפט, שמנים וגז טבעי</u>

בתחום זה מעניקה החברה למרבית לקוחותיה אשראי של עד 120 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-48 ימים, לעומת על כ-39 ימים בשנת 2022.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2023 עמד על כ-691 מיליון ש"ח, לעומת כ-586 מיליון ש"ח בשנת 2022.

<u>שיווק דס"ל</u>

בתחום זה מעניקה החברה ללקוחותיה אשראי של עד 45 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח. ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום שיווק הדס"ל, עמד על כ-9 ימים, בדומה לשנת 2022.

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

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-9 ימים, בדומה לשנת 2022.

ההיקף הממוצע של אשראי לקוחות בתחום זה בשנת 2023 עמד על כ-21 מיליון ש"ח, לעומת כ-20 מיליון ש"ח בשנת 2022.

11.5. **<u>אשראי ספקים</u>**

תנאי התשלום לספקי התזקיקים (בז"ח ובז"א) בשנים 2022 ו-2023 היו באשראי של שוטף + 15 יום בממוצע, חלקם כנגד הפקדת פיקדון.[58] האשראי, ברובו, צמוד לשינויים בשער הדולר, בהיקף הנגזר מסכום הרכישות (ראו סעיף 3.7 לעיל).[59]

יצוין כי הבלו על רכישות הדלקים משולם על-ידי החברה לשלטונות מע"מ מדי יום, בגין משיכות שבוצעו 10 ימים קודם לכן, למעט לגבי גפ"מ שהבלו לגביו משולם יחד עם התשלומים בגינו לבז"ן.

ימי האשראי של ספקים אחרים בשנים 2022 ו-2023 עמדו בממוצע על שוטף + 65 בקירוב.

12. השקעות

<u>חיפושי גז</u>

במהלך שנת 2023, מכרה החברה את זכויותיה בשיעור של 5% בשותפות דור חיפושי גז (שהוחזקו באמצעות דור גז), ו-0.99% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברת אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ (שהוחזקו באמצעות דור גז), כך שנכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה עוד בזכויות כלשהן במאגר הגז "תמר".

13. אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם

למועד פרסום הדוח, החברה מאחסנת את מלאי מוצרי הנפט בעיקר במתקני בז"א ובז"ח, במתקני פי גלילות, במתקני תשתיות נפט ואנרגיה תש"ן בע"מ (להלן בסעיף זה: "**תש"ן**") ובמתקן חברת קו צינור אילת אשקלון (להלן בסעיף זה: "**קצא"א**"), הנמצא באשקלון.

למועד הדוח, חלק מאחסון הגפ"מ מתבצע בצפון הארץ. הולכת התזקיקים מבתי הזיקוק לאתר האחסון נעשית באמצעות מיכליות כביש. כמו כן, החברה שכרה בשכירות לתקופה ארוכה נפח אחסון בקצא"א לאחסון הגפ"מ המיובא שמגיע לקצא"א באוניות.

חברת קו מוצרי דלק בע"מ (חברה בבעלות תש"ן) הינה ספקית בלעדית של הולכת תזקיקים בצנרת להובלת דלק. לפיכך, לחברות הדלק, ולחברה ביניהן, תלות בקו מוצרי דלק בע"מ.

---

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

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

שירותי התשתית בקשר למוצרי דלק בישראל – הכוללים, בין היתר, שירות פריקה וטעינה בנמל, שירות הזרמה של מוצרי נפט, כולל ניפוק מוצרי דלק, שירותי אחסון נפט גולמי ומוצרי נפט וכדומה, ניתנים, למועד הדוח, לכל חברות הדלק, בתעריפים שמרביתם נמצאים בפיקוח, ומעודכנים מעת לעת על-ידי משרד האנרגיה.

הובלה במיכליות כביש – הובלת מוצרי הנפט ממתקני הניפוק המוזכרים לעיל נעשית באמצעות מיכליות כביש. החברה מובילה מוצרי נפט באמצעות מיכליות שמוחזקות על ידה, ובעיקר באמצעות שירותי חברות קבלניות להולכת תזקיקים.

14. מערך לוגיסטי

מתקני לוגיסטיקה ואחסון של החברה ממוקמים ברחבי הארץ, באתרים אותם שוכרת החברה מצדדים שלישיים. באתרים אלה מאוחסנים שמנים, מיכלים, משאבות וציוד עזר אחר.

15. מימון

החברה מממנת את פעולותיה מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב).

להלן נתונים בדבר יתרת ההלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב של החברה וחברות מאוחדות שלה לתאריך הדוח (במיליוני ש"ח):

-	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	
	יתרה ליום 31.12.2023	ריבית משוקללת
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	343,044	6.64%
אגרות חוב	743,118	2.72%
סה"כ	1,086,162	3.96%

15.1 <u>שיעור הריבית הממוצעת</u>

להלן מובא פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית להלוואות, בידי החברה וחברות מאוחדות שלה, בפילוח לאשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך, ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים בשנת 2023:

	שיעור ריבית ממוצעת		שיעורי ריבית אפקטיבית	
	אשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	אשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
הלוואות ממוסדות פיננסים	5.11%	5.86%	5.11%	5.86%
אגרות חוב	-	2.72%	-	3.45%
שיעור ממוצע משוקלל	5.11%	3.95%	5.11%	4.12%

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

מעבר לתנאי ההלוואות ואגרות החוב כמתואר בטבלה שבסעיף 15.8 להלן ובסעיף 5 לדוח הדירקטוריון, לחברה אין מגבלות מהותיות נוספות בקבלת אשראי. כמפורט לעיל, לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח החברה עומדת במגבלות אלו.

בחלק מהסכמי המימון, ההלוואות ומסגרות האשראי שהועמדו לחברה, קיימות תניות מכוחן נדרש אישור הגורם הממן לביצוע פעולות מסוימות בחברה (כך, למשל, נדרש אישור לביצוע העברת מניות בחברת "אלוני ים" ו/או לשיעבוד מקרקעי הפרויקט), ולביצוע

העברת השליטה בחברה, כמקובל בהסכמי מימון. למועד הדוח, החברה עומדת בכל המגבלות כאמור.

15.3. **<u>ערבויות שניתנו על-ידי החברה</u>**

החברה מעמידה במהלך העסקים הרגיל ערבויות להבטחת התחייבויותיהן של חברות בנות (לרבות חברות בשליטה משותפת). למידע נוסף ראו ביאור 28ב' לדוחות הכספיים.

15.4. **<u>הנפקת אגרות חוב לציבור</u>**

למועד פרסום הדוח, לחברה 3 סדרות אגרות חוב במחזור שהונפקו לציבור – אגרות חוב (סדרות ו', ז' ו-ח'). לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

15.5. **<u>פרטים נוספים ביחס להסכמי האשראי המהותיים, מסגרות האשראי המהותיות ואגרות החוב המהותיות של החברה (לרבות חברות מאוחדות), שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, לרבות פרטים בדבר תניות פיננסיות ועמידה בהן:</u>**[60]

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

15.5.2. למועד פרסום הדוח, לחברה הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים שונים בהיקף של כ-1.25 מיליארד ש"ח (סכום זה כולל אשראי לזמן קצר בהיקף של כ-525 מיליון ש"ח אשר מומש מתוך היקף מסגרות האשראי שצוין לעיל). היקפן הכולל של ההלוואות מהותי לפעילות החברה, אולם אף אחת מההלוואות האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהותית" בהתאם להוראות עמדת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

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

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

---

[60] יצוין כי למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, קיים בין הבנקים המלווים הסכם בין-בנקאי, המסדיר ביניהם את אופן מימוש השעבוד על-ידי כל אחד מהם ביחס לביטחונות שניתנו להם על-ידי החברה, למקרה שיהיה בכך צורך.

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

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

ההלוואה	היקף ההלוואה במקור	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.2023	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.12.2023
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)	335 מיליון ש"ח	169 מיליון ש"ח	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%.	א. 39.14%
			ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח.	ב. 1,447
			ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	ג. 1.71

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

15.7. **<u>מסגרות אשראי</u>**

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

היקף המסגרת ליום 31.12.2023 במיליארדי ש"ח	היקף המסגרת סמוך למועד פרסום הדוח במיליארדי ש"ח
כ-1.1	כ-1.1

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ניצלה החברה כ-47% ממסגרות האשראי שלה. סמוך למועד הדוח, מנצלת החברה כ-40% בממוצע ממסגרות האשראי שלה.

15.8. **<u>אשראי בריבית משתנה</u>**

נכון לתאריך הדוח, לחברה ולתאגידים מאוחדים שלה אשראי מבנקים בריבית שנתית משתנה, המבוססת על ריבית ה"פריים" שמפרסם בנק ישראל (בתוספת/בניכוי מרווח), בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. להלן פרטים אודות האשראי בריבית שנתית משתנה:

	טווח הריבית במהלך שנת 2023	שיעור הריבית הממוצעת לשנת 2023	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
טווח הריבית במהלך התקופה	4.45%-7.05%	5.39%	5.7%-6.4%

15.9. **<u>דירוג אשראי</u>**

ביום 23 באוגוסט 2023, החליטה מדרוג להותיר את דירוג אגרות החוב (סדרות ו', ז' ו-ח') שהנפיקה החברה בדירוג A2, ללא שינוי. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (מספר אסמכתא: 2023-01-079066) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לדוח הדירקטוריון.

15.10. **<u>הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות בשנה הקרובה</u>**

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף חלופות ועלויות למחזור חובות לזמן ארוך, חלף חובות זמן ארוך שנפרעים בשנים הקרובות.

ביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("**תשקיף המדף**").[61]

בעקבות השלמת העסקה למכירת תחנת הכוח, קיבלה החברה תמורה בסך של כ-870 מיליון ש"ח. התמורה בגין מכירת תחנת הכוח שימשה לפירעון חובותיה של החברה ובנוסף, מיועדת בין היתר, לממן את ביצוע תוכניותיה העסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, לאור היקף ההשקעות הצפוי בקשר עם פיתוח פרויקטי הנדל"ן של החברה, תידרש החברה לגייס מימון נוסף במהלך השנה.

יצוין, כי החברה שומרת יתרות נזילות ומסגרות אשראי חתומות ופנויות לניצול בהיקף משמעותי, לצורך תפעול עסקיה השוטפים וכעתודות לצורך פירעונות חובותיה.

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

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לצרכי הגיוס שלה, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על מצב הנזילות הנוכחי של החברה ועל מצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינוי בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק ההון, בין היתר בעקבות עלייה בשיעורי הריבית או במדד המחירים לצרכן, באופן שישפיע על הצורך או היכולת לגיוס מקורות מימון נוספים, כתוצאה משינויים במצב המדיני- בטחוני או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

16. מיסוי

בכל הנוגע להיבטי המיסוי של החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

17. הסכמים מהותיים

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

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

17.2. הסכם קבלן ראשי וביצוע עבודות בניה – בפרויקט "אלוני ים" (לפרטי ראו סעיף 7.1.3 לעיל).

17.3. הסכמים לרכישת מוצרי דלק מבתי הזיקוק:

נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבז"ח ומבז"א ("**בתי הזיקוק**"), על פי הסכם שנתי שנחתם מידי שנה בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק ("**הסכמי הרכש**"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קובעים הסכמי הרכש, כמויות שנתיות אותן מחויבת החברה לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה המועברות מראש. יצוין, כי החברה זכאית לסטות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעורים הקבועים בהסכמי הרכש.

הסכמי הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחירים אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלום, בטחונות שעל החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה. לפרטים בדבר תלות בבתי הזיקוק בכל הנוגע לאספקת דלקים, ראו סעיף 10.4 לעיל.

18. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים לרבות אלו שהסתיימו במהלך תקופת הדוח, ראו האמור בביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

19. אסטרטגיה ויעדים

החברה פועלת להמשיך ולפתח את תחומי פעילותה הקיימים וכן בוחנת התרחבות לתחומי פעילות משיקים נוספים, וכך לגוון את תמהיל עסקיה בעיקר בתחומי הקמעונאות וההסעדה, דלקים וגז, ונדל"ן מניב.

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

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

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

<u>נדל"ן מניב במתחמי התדלוק והמסחר</u> – החברה ממשיכה לפתח את הנדל"ן המניב במתחמיה, במטרה להגדיל את הצעת הערך ללקוחותיה ולמקסם את פוטנציאל הרווח ממתחמים אלה. במקביל, בוחנת החברה שימושים נוספים בנדל"ן סובב תחנה לרבות שימושי תיירות ופנאי.

19.2. **<u>תחום השיווק הישיר</u> –**

<u>שיווק גפ"מ וגז טבעי</u>

החברה פועלת בתחום זה באמצעות חברת דורגז. במהלך השנים האחרונות, פעלה דורגז להרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים על ידה, בין היתר באמצעות רכישת חברת "אמגזית" (העוסקת בעיקר בשיווק מוצרי גז ומוצרי חוץ – מטבחי חוץ, ג'קוזי, סאונות וכדומה), ובכוונתה להמשיך ולהתרחב בתחום זה, הן באמצעות פתיחת סניפים נוספים ברשת זו, והן באמצעות הרחבת מגוון המוצרים.

בכוונת החברה, להגדיל את נתח השוק שלה בתחום מכירות גפ"מ ללקוחות ביתיים ומסחריים. לחברה צבר יחידות דיור חדשות חתומות, בשלבי תכנון/בנייה בהיקף של עשרות אלפי לקוחות. יחידות אלו עשויות להבשיל בשנים הקרובות ולהגדיל את מצבת לקוחות הגפ"מ הביתי של החברה באופן ניכר.

<u>שיווק דלקים</u>

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

<u>שיווק הדס"ל</u>

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

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

החברה פועלת להגדלת היקף מכירותיה על-ידי פתיחת סניפים חדשים ברחבי הארץ ו/או על-ידי ביצוע מיזוגים ורכישות. בכוונת החברה להגדיל את מספר סניפי רשת "am:pm" בשנים הקרובות, תוך התרחבות לאזורים מחוץ לגוש דן (אזור הפעילות העיקרי של הרשת כיום) לרבות תוך הפעלה באמצעות זכיינים. כמו כן, פועלת החברה להגדיל ולגוון את פעילותה בתחום ההסעדה בין היתר, על ידי בחינה של הזדמנויות רכישה / התרחבות של פורמטים נוספים בתחום זה, והמשך שילוב פעילות מותגי ההסעדה של

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

19.4. **<u>השקעות אחרות – נדל"ן</u>**

לחברה נכסי מקרקעין בשלבי פיתוח שונים. החברה פעולת להשבחתם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים שלה.

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

היישום המוצלח של יעדי האסטרטגיה של החברה, כאמור לעיל, תלוי במידה רבה, כפי שהיה עד כה, בצוות הנהלה ועובדים מסורים וחדורי מוטיבציה. החברה תמשיך להשקיע בהון האנושי אשר אמון על הצלחתה עד כה, תוך עידוד חדשנות, מסירות, עבודת צוות ושיפור איכויות ניהוליות.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה כפי שהן למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מבוסס על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את יעדיה האסטרטגיים, אשר מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים כמפורט בסעיף 3 לעיל או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

בחודש מאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, לבחון אפשרות להעברת חלק מנכסי המקרקעין של החברה לרבוע נדל"ן (חברה בשליטת רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה). ההחלטה כאמור התקבלה בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לחברה בחודש מאי 2020, בקשר עם בחינת האפשרות לביצוע מהלך של ארגון מחדש בקבוצת ריבוע כחול, אשר השלב הראשון במהלך כאמור הוא ריכוז פעילויות הנדל"ן של קבוצת רבוע כחול בישראל ברבוע נדל"ן, על-ידי העברת חלק מהנדל"ן שבבעלות החברה בתמורה להקצאת מניות רבוע נדל"ן לחברה.

נכסי המקרקעין אשר העברתם נבחנת במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר, ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחמי התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.

הואיל ולרבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, ישנו עניין אישי בעסקה (לאור העובדה שהיא בעלת השליטה גם ברבוע נדל"ן), החליט דירקטוריון החברה למנות את הדירקטורים החיצוניים בחברה לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה (להלן בסעיף זה: "**הוועדה**"). יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה, בין היתר מבחינה רגולטורית. ובהתאם, הוועדה אינה מתכנסת בשלב זה.

יובהר, כי אם יוחלט לקדם את העסקה, בכפוף להמלצת הוועדה, תובא העסקה לאישורי האורגנים על פי דין, לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-052821), אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

21. דיון בגורמי סיכון

עסקי החברה, התוצאות התפעוליות והתנאים הפיננסיים של החברה עלולים להיפגע באופן משמעותי מכל אחד מהסיכונים שלהלן במידה והחברה לא תתמודד עמם בהצלחה. החברה אינה יכולה להתחייב כי תצליח להתמודד עם כל אחד מסיכונים אלו.

סעיף זה מבוסס על מידע הקיים בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, לרבות פרסומים שונים, ביחס לנושאים המפורטים להלן, וכולל הערכות של החברה בהתבסס, בין היתר, על ניסיון העבר, או כוונות שלה למועד פרסום הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

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

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

למצב הביטחוני, הבריאותי והמדיני בארץ ובעולם השפעה על המצב הכלכלי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. הרעה במצב הביטחוני ו/או הבריאותי משפיעה על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכבים הפרטיים בישראל, על הפעילות המסחרית והכלכלית במשק, וכנגזרת מכך משפיעה גם על צריכת הדלקים, היקף הרכישות בחנויות הנוחות ועוד. בחברה קיימים נהלי עבודה לשעת חירום, ותכנית המשכיות עסקית לפעילות המטה. כמו כן, החברה ערוכה לעבודה מלאה של עובדי המטה מרחוק, והתאמה מהירה של היקף ההוצאות לירידה בפעילות. כמו כן אסטרטגיית גיוון הפעילויות בחברה מקטינה את התלות בתחום פעילות מסוים במקרה של פגיעה משמעותית. בנוסף, הידרדרות במצב הביטחוני, עשויה להשפיע על היקף צריכת הדלקים של הרשות הפלסטינית, וכן על עמידת הרשות הפלסטינית בהתחייבויותיה מכוח ההסכם.

21.1.2. <u>שינויים במחירי מוצרי הדלקים</u>

שינוי (עלייה/ירידה) במחיר מוצרי הדלק, עלול להוביל לירידה/עלייה בביקושים, עלייה/ירידה בהוצאות המימון, הגדלת/הקטנת החשיפה לאשראי לקוחות ולהפסדי/רווחי מלאי ניכרים. עליית מחירים תגרור גידול בצרכי ההון החוזר של החברה ותיצור לחץ גדול יותר של הלקוחות על מחירי המכירה (קרי, הגדלת ההנחות).

החברה מבצעת בקרה שוטפת על רמות המלאי, על מנת לנהל את החשיפות לשינוי במחירי הדלקים על ערך המלאי. בנוסף, החברה מבצעת מעת לעת הגנות על מלאי הדלקים שלה ומגנה על השינויים בשער החליפין של הדולר על ערך המלאי באמצעות עסקאות אקדמה.

21.1.3. <u>חשיפה לשינויים מאקרו כלכליים ותנודות בשוק ההון והמט"ח</u>

לחברה הלוואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחלקן צמודות למדד. כתוצאה מכך, היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במשק ולשינויים במדד המחירים לצרכן. לחברה קיימת הגנה טבעית על חלק ניכר מהתחייבויותיה הצמודות לריבית הפריים במבנה התמחור ללקוחות.

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

כמו כן, חשופה החברה לשער החליפין של הדולר (ארה"ב) מול השקל בגין אשראי ספקים (בעיקר אשראי מבתי הזיקוק ורכש הגז הטבעי שהינם צמודים לדולר), בגין חלק ממלאי הדלקים, בגין דמי שכירות המשולמים לבעלי נכסים, ובגין הלוואות שניתנו במסגרת התקשרויות עם בעלי נכסים. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי.

החברה מחזיקה תיק ניירות ערך בהיקף משמעותי המשמש כרית נזילות לפירעונות חוב ובמטרה להשיא תשואה עודפת, ולפיכך לחברה חשיפה לתנודות חדות בשערי ניירות הערך. פעילות ההשקעה בניירות ערך מנוהלת על ידי דירקטוריון החברה באמצעות ועדת ההשקעות, והניהול השוטף מבוצע בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה. החברה בוחנת באופן שוטף שימוש במכשירים פיננסיים לגידור השקעותיה.

21.1.4. <u>אבטחת מידע וסיכוני סייבר</u>

התפעול השוטף של החברה, הפעילות העסקית והשירות הניתן על ידה מתבססים על מערכות מידע ומאגרי נתונים. מערכות המידע ומאגרי נתונים אלו חשופים לסיכוני סייבר, לרבות גניבת מידע, שיבוש המערכות התפעוליות והצפנת המידע לטובת דרישת כופר.

החברה נערכת להתמודדות מול סיכונים אלו לרבות מול מתקפות סייבר, באמצעים שונים, ולצורך כך מינתה החברה אחראי אבטחת מידע ומסתייעת בשירותיהם של יועצי אבטחת מידע. נכון למועד פרסום הדוח, היערכות החברה למתקפות סייבר כוללת, בין היתר, את

השימוש באמצעים הבאים: שימוש במערכת EDR בכל תחנות העבודה והשרתים, שימוש ביישומי חומת-אש (Firewall) ומערכת XDR המתכללת את כל שכבות ההגנה, גיבוי מערכות במספר שכבות לרבות הוצאת חומר הגיבוי למתקן ייעודי מחוץ למשרדי החברה וביצוע גיבוי נוסף ל"ענן" ייעודי מאובטח, יישום אמצעי הגנה פיזיים לאבטחת מאגרי המידע כגון הגבלת גישה למורשים בלבד, שימוש במדיניות סיסמאות למערכות המידע, חסימת חיבור התקנים לא מורשים למערכות המחשוב, חסימת חיבור התקני זיכרון ניידים למערכת, החתמת עובדים וספקים על הסכמי סודיות, יישום תקני SOX, והפעלת מערכות עצמאיות במתחמי התדלוק והמסחר וקמעונאות המזון. כמו כן, בחברה קיים מערך התאוששות מאסון וכן ישנו אתר התאוששות חיצוני (אתר DR).

בעקבות העלייה בדיווחים אודות מתקפות סייבר אשר פגעו במספר רב של חברות במדינת ישראל ובעולם כולו, גובשה בחברה אסטרטגיית "Cyber Security" מקיפה, והושקעו משאבים רבים בהעלאת רמת המוגנות של החברה כנגד האיומים. במסגרת ההשקעות הנרחבות שביצעה החברה בתחום זה, הוחלפו מספר רב של מערכות ליבה בתחום, ונרכשו מערכות מתקדמות נוספות אשר נותנות לחברה מענה בשכבות נוספות של הגנה והתמודדות עם מתקפות סייבר. נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה לא אירע בחברה "אירוע סייבר". לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12 לעיל.

21.2. **<u>סיכונים ענפיים</u>**

21.2.1. <u>תחרות בתחומי הפעילות</u>

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

ב. <u>תחום השיווק הישיר –</u>

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

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

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

ג. <u>תחום קמעונאות המזון</u> –

<u>חנויות</u> – בתחום זה ישנה תחרות עזה בין מתחרים, התחרות עלולה להוביל לירידה במחירי המכירה ו/או לצמצום הרווח הגולמי בענף. המתחרים העיקריים במגזר זה הינם נקודות מכירה אחרות, סופרים שכונתיים השייכים לרשתות הגדולות, וכן צמיחה בפעילות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי און-ליין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 4.6, ו- 6.5 לעיל.

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

החברה פועלת להרחבת פעילותה לתחומים נוספים, על מנת לגוון את תמהיל העסקים ולהפחית את התלות בתחום אחד. במקביל, החברה ממשיכה לפעול להרחבת תחומי הפעילות הקיימים תוך חיזוק מותגיה במטרה להמשיך ולהיות דומיננטית ומובילה בתחומה.

21.2.2. <u>תלות בספקים עיקריים</u>

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

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

21.2.3. <u>אירועי בטיחות באתרי פעילות החברה</u>

אירוע בטיחותי באתרי פעילות החברה ובאתרי לקוחות החברה עלול להוביל לפגיעה בנפש ורכוש, ולחשוף את החברה לתביעות ופגיעה במוניטין החברה.

לחברה מספר ממוני בטיחות וממונה בתחום איכות הסביבה להסדרת פעילות החברה בהתאם לרגולציה. החברה הקימה מנגנוני בקרה פנימיים לעמידה בהוראות הדין. כמו כן, החברה מקיימת הכשרות מקצועיות תקופתיות בתחום הבטיחות לעובדים הרלוונטיים.

21.2.4.<u>התפתחויות רגולטוריות</u>

משק הדלק וענף קמעונאות המזון בישראל הינם ענפים עתירי רגולציה. שינויים בהסדרים הרגולטוריים הקיימים או פרסום הסדרים חדשים (לרבות בנוגע לרישוי עסקים, איכות הסביבה, סיכונים סביבתיים וזיהומי קרקע, החלת פיקוח על מחירי גז, הרחבת סל המוצרים שבפיקוח או הפחתת מרווח השיווק שלהם, העסקת עובדים בשבת וכדומה), עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.8, 4.10, 4.11, 5.12, 6.9 ו-6.10 לעיל.

בחברה מתקיימים תהליכי עבודה ומגוון פעילויות לעמידה בדרישות הרגולטוריות, הכוללות בין היתר, מינוי ממונה איכות סביבה, הסתייעות ביועצים חיצוניים לליווי והטמעה של שינויים רגולטורים, ביצוע הכשרות והדרכות לעובדים הרלוונטיים, קיום בדיקות וביקורות שוטפות במתחמי התדלוק וכדומה.

21.2.5.<u>חדשנות משבשת</u>

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

21.2.6.<u>סיכוני אשראי וגביה</u>

הנוהג בענף הדלק הינו מתן אשראי לקוחות לתקופות ארוכות, ולרוב ברמת בטחונות מצומצמת. לחברה אשראי לקוחות בסכומים מהותיים והחברה חשופה לסיכון כי האשראי כאמור לא ייפרע במלואו.

עליית מחירי הדלקים, עלייה בשיעור הבלו והאטה כלכלית עשויים להגדיל את החשיפה לסיכוני אשראי ולהגדיל את הוצאות המימון של החברה.

החברה קובעת את מסגרות האשראי הניתנות ללקוחותיה בהתאם למצבם הפיננסי, ניסיון העבר ופרמטרים נוספים, לרבות מאגרי מידע חיצוניים.

החברה מבצעת ניטור שוטף על לקוחותיה באמצעות מחלקת בקרת אשראי של החברה, באמצעות נתונים מחברות דרוג חיצוניות ובאמצעות אנשי שטח.

בנוסף, היקף האשראי שהחברה מעמידה לרשות הפלסטינית, הינו משמעותי לחברה. להבטחת התשלום, התחייבה הרשות הפלסטינית לאפשר לחברה לגבות את המגיע לה מכספי המיסים בקשר עם מוצרי הנפט המוחזקים עבור הרשות על ידי ממשלת ישראל. להערכת החברה, כספים אלה מכסים רק חלק מיתרת חוב האשראי של הרשות לחברה. החברה אינה יכולה להעריך את היכולת ואת משך הזמן שיידרש על מנת לגבות את הכספים מממשלת ישראל, אם וככל שהחברה תדרוש את הכספים מממשלת ישראל. וכן אין ביכולתה של החברה להעריך מה היקף כספי המיסים המוחזק עבור הרש"פ על-ידי ממשלת ישראל. לא הועמדו לטובת החברה בטוחות נוספות. לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.2.7.<u>הונאות ומעילות</u>

הונאות ומעילות על-ידי גורמי פנים וגורמי חוץ עלולות להביא לפגיעה כספית ותדמיתית בחברה.

החברה מיישמת תהליכי SOX וכן משתמשת בשירותי מחלקת ביטחון ומוקד רואה 24/7 במטרה לנטר אי סדרים. מנהלי החברה מעורבים באופן רציף בתהליכים הפנימיים של החברה. בנוסף, לחברה קוד אתי ונהלים פנימיים, והחברה מקפידה על תרבות ארגונית נאותה וביצוע ביקורות פנימיות בהתאם.

21.3. **סיכונים ייחודיים**

21.3.1. נזילות ואשראי

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

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

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

21.3.2. המשכיות עסקית

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

לחברה תוכנית המשכיות עסקית לפעילות המטה, הכוללת בין היתר הערכות בהיבטי מערכות המידע, משאבי האנוש, ציוד, תשתיות, לקוחות וספקים. כמו כן, החברה מפעילה מערכות גיבוי למסדי הנתונים שלה על בסיס יומי, וכן הוקם אתר חלופי למערכות המחשוב של החברה (DR). לחברה קיים כיסוי ביטוחי במקרה של רעידת אדמה או מפגע טבע בכלל אתריה, לרבות פוליסת אובדן רווחים ונזק לרכוש.

21.3.3. יחסים עם ציבור הלקוחות

יחסי אמון מתמשכים עם ציבור לקוחות החברה הינם גורם חיוני להצלחת החברה. ערעור יחסי אמון אלו, עלול להוביל לפגיעה בתדמית החברה, בנתח השוק שלה וברווחיותה.

החברה בוחנת באופן שוטף את מדיניות התמחור של מוצריה ופועלת לביצוע תמחור הוגן כלפי הלקוחות בתנאי השוק הרלוונטיים, ומפעילה מוקד לטיפול בתלונות לקוחות.

החברה מפעילה אתר אינטרנט ופועלת ברשתות החברתיות לצורך שמירת הקשר עם ציבור הלקוחות. בנוסף, החברה שוכרת שירותי יעוץ תקשורת. כמו כן, באתר החברה ניתן לשלוח פניה לשירות הלקוחות, או לשלוח פניה אנונימית, אשר תדווח להנהלת החברה.

21.3.4. סיכוני נדל"ן

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

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם (סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה), אשר דורגו בהתאם להערכות החברה, על-פי השפעתם על החברה (השפעה גדולה, בינונית וקטנה), בהנחה שגורם הסיכון מתממש (אין באמור בטבלה זו כדי להביע הערכה כלשהי לסיכויי התממשות גורם הסיכון):

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

תאריך: 28 במרץ 2024.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

מוטי בן משה	עודד גולן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 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 31 בדצמבר 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. 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 פרק תיאור עסקי החברה ופעילותה המצורף כפרק א' לדוח זה ("**פרק א**"), והאמור בסעיף 1.3 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

החברה עוסקת בפיתוח, הקמה, ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חנויות ומסעדות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם.

1.2 מגזרי הפעילות

נכון למועד הדוח, לדור-אלון שלושה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה. נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח וההפסד של החברה הם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, נתוני המגזרים הינם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16), שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות/הוצאות אחרות שאינן משויכות לפעילות המגזר, והוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות תחומי הפעילות כאמור:

א. **מגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הפעילות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עמדות הטענה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות" לרכבים חשמליים תחת המותג "On", רשת חנויות נוחות הפועלת 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 במתחמי התדלוק לצדדים שלישיים.

מחזור המכירות של חנויות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר ובתי הקפה (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ-139 מיליון ש"ח וכ-634 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-155 מיליון ש"ח וכ-628 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. קיטון בשיעור של כ-10% וגידול בשיעור של כ-1% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מונה רשת דור אלון 213 מתחמי תדלוק ציבוריים הכוללים 92 עמדות טעינה לרכבים חשמליים[1] ו-157 חנויות נוחות.

ב. **מגזר השיווק הישיר** – הפעילות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרי גז וקמפינג בעיקר תחת חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("**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 (לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים)[3] לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ-230 מיליון ש"ח וסך של כ-941 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-234 מיליון ש"ח וסך של כ-895 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה. קיטון בשיעור של כ-1.8% וגידול בשיעור של כ-5.2% בין התקופות, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון 88 חנויות מחוץ למתחמי התדלוק (60 חנויות "am:pm", ו-28 סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 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, לצורך השבחת ערכם והגדלת מצבת נכסיה המניבים של החברה. לעניין זה ראו האמור בסעיפים 4.7.2 ו- 7 לפרק א'.

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

---

[1] הפרוסות ב-27 אתרים.

[2] אשר אינן מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

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

לפרטים אודות הסכם קבלן ראשי בפרויקט "אלוני ים" ראה סעיף 1.3.5 להלן.

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

1.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. <u>השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה</u>

החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור "חמאס" מרצועת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצועת עזה ובגבול הצפון ("**המלחמה**"). המלחמה הובילה לגיוס מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולצמצום הפעילות העסקית במשק.

השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחומים הבאים: צמצום הפעילות במשק, הגבלות תנועה באזורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי תושבים מבתיהם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים, ירידות שערים בבורסה, תנודתיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ועליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

החל מיום 7 באוקטובר 2023 הגיב שוק ההון בישראל בירידות מחירים חדות ובתנודתיות רבה, שהתמתנה עד תום שנת 2023. לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2024, פרסמה חברת האשראי Moody's הודעה על החלטתה להוריד את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה A1), וכן שינתה את אופק הדירוג לתחזית שלילית (מתחזית יציבה).

למעט מקרים נקודתיים בימים הראשונים למלחמה, מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והפורמטים של חנויות המכר הקמעונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

לאחר מועד הדוח, בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח נרשמה עליה במדדים המרכזיים בשוק ההון, מעבר לרמתם קודם ל-7 באוקטובר 2023. בנוסף, לאחר תקופת

הדוח, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החל שחרור משמעותי של חיילי המילואים שגויסו, צומצמו המגבלות שהוטלו על האוכלוסייה בישראל בשל המלחמה, וכן ניכרת מגמת התאוששות במשק.

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוצאות הפעילות של החברה הן:

א. <u>מכירות מתחמי התדלוק והמסחר</u>: מגבלות התנועה באזורים שונים בארץ וגיוס המילואים הניכר, הביאו לצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. עקב כך, עם פרוץ המלחמה חלה ירידה ניכרת במכירות הדלקים וחנויות הנוחות במהלך חודש אוקטובר. ירידה זו התמתנה עם התקדמות המלחמה, כך שברבעון הרביעי נרשמה ירידה בשיעור של כ-11% במכירות הדלקים במתחמי התדלוק, וכ-9% במכירות חנויות הנוחות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, מכירות חנויות הנוחות חזרו לרמתם טרום המלחמה, ושיעור הירידה במכירות הדלקים במתחמי התדלוק הצטמצם לכ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בשל השפעת מתחמי התדלוק הממוקמים בצפון הארץ ובאזור עוטף עזה).

ב. <u>פעילות קמעונאות המזון</u>: בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, חלה ירידה במכירות קמעונאות המזון (בעיקר ברשת am:pm, אשר פעילותה מושפעת, בין היתר, מתיירות, לקוחות מזדמנים ומהתנועה במרחב הציבורי). נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה אינן ניכרות, כך ששיעור מכירות פעילות קמעונאות המזון דומה לתקופה המקבילה אשתקד.

ג. <u>מכירות דס"ל</u>: הפסקת מרבית הטיסות היוצאות מישראל החל מתחילת המלחמה הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. לירידה במכירות הדס"ל כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

ד. <u>אספקת דלקים לרשות הפלסטינית</u>: בהתאם להסכם עם הרשות הפלסטינית ("**הרש"פ**"), מרבית הדלקים אותם מספקת החברה לרש"פ מסופקים על ידי החברה אל מסופי דלקים באיזור יהודה ושומרון. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023,

נרשמה ירידה בשיעור של כ-25% בהיקף הזמנות הדלקים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח.

ככל ולמלחמה תהיינה השלכות שליליות על היחסים בין מדינת ישראל לרש"פ, עלולה להיות לכך השפעה על התקשרות החברה עם הרש"פ.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הרש"פ ובדבר היקף החוב של הרש"פ לחברה, ראו סעיף 1.3.7 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את אופן התפשטות המלחמה, לפיכך, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכולל כתוצאה מהמלחמה על פעילותה ותוצאותיה של החברה. ככל שתתמשך הלחימה והיקף הירידות בפעילות השוטפת המצוינת לעיל תימשך, ו/או הלחימה תתפתח לזירות נוספות או שיוטלו מגבלות נוספות על ידי הרשויות, עשוי הדבר להביא לפגיעה מהותית בתוצאות הפעילות העסקית של החברה, כך למשל, האטה כלכלית אשר עשויה להתפתח בעקבות המלחמה, עלולה לגרום לפגיעה בתיק ניירות הערך של החברה, לפגיעה ביכולת החברה לגייס חוב בשוק ההון ובמערכת הבנקאית, ולהשפיע על יכולת עמידת לקוחות החברה בהתחייבויותיהם.

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

(א) התאמת היקף ההוצאות השוטפות להיקף הפעילות הנוכחי, בין היתר באמצעות צמצום שעות פעילות מתחמי התדלוק והחנויות הקמעונאיות, התאמות בדמי השכירות, הוצאת עובדים לחל"ת ועוד; (ב) ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות; (ג) שמירת הגמישות הפיננסית של החברה באמצעות, בין היתר, שמירה על יתרות נזילות גבוהות, לצד שמירה על מסגרות אשראי פנויות במערכת הבנקאית בהיקף משמעותי, ובחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים.

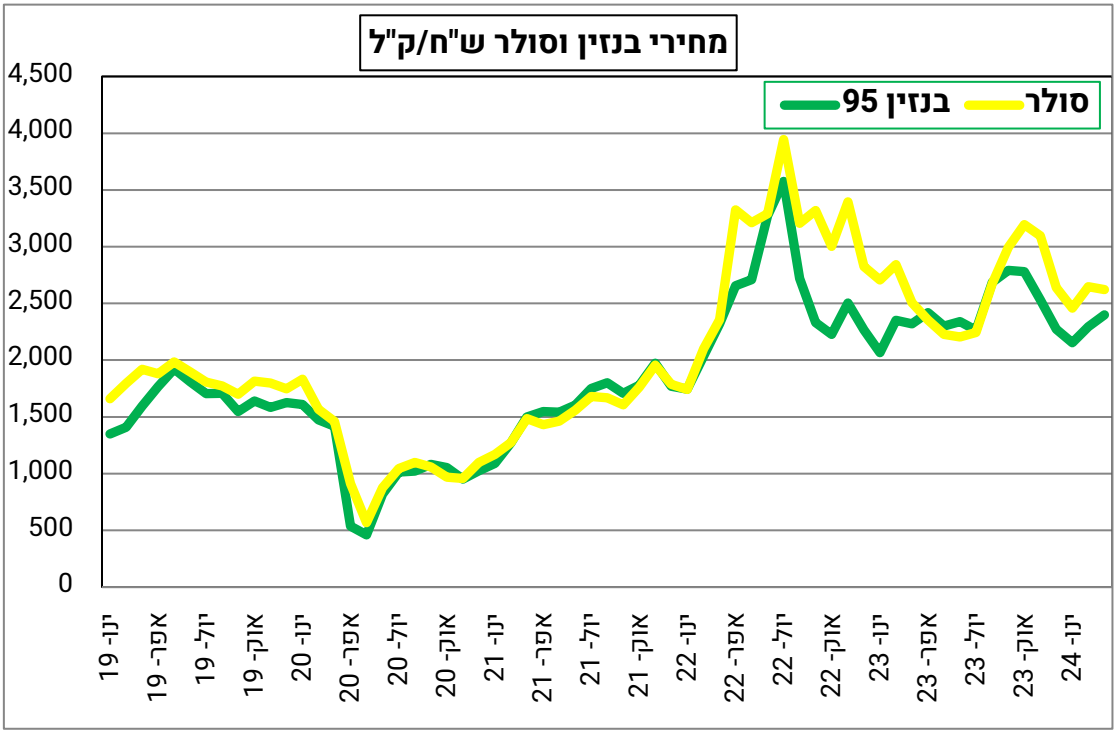
בנוסף, החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות המימון והנזילות שלה. למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם התמשכות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות ומסגרות

האשראי הפנויות שלה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון ונכסים שונים ברי מימוש ו/או שיעבוד.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם יכולתה הפיננסית להתמודד עם קיומה של המלחמה ועם התמשכותה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתממשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות התמשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, הנחיות ממשלת ישראל והרשויות המוסמכות לרבות הוראות פיקוד העורף המגבילות תעסוקה, התכנסות ותנועה במרחב הציבורי, היקף גיוס המילואים, וכן ההאטה הכלכלית בארץ והיקפה כתוצאה מהתמשכות המלחמה.

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

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



א. <u>מחירי הדלקים</u>

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה כתוצאה מרישום רווחי/הפסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, כך שעלייה במחירי הדלקים תורמת לרווחי מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכולל, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידה במחירי הדלקים. ברבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידה במחירי הדלקים בהשוואה לרבעון השלישי לשנת 2023 אשר גרמה לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-20 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2023, לעומת קיטון ברווח הגולמי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך שנת 2023, התנודתיות במחירי הדלקים גרמה לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, לעומת רווח גולמי בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כאמור בסעיף 3.6 לפרק א', החברה חשופה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל וזאת בין היתר, בגין אשראי מספקים (בעיקר מבתי הזיקוק וספקי הגז

הטבעי) והזמנות שמבצעת החברה בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי. 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, לחברה עסקאות אקדמה בגין התחייבויות והזמנות רכש דלקים וגז טבעי בהיקף של כ-191 מיליון דולר.

ב. <u>שינויים במס הבלו</u>

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

<u>גובה מס הבלו על בנזין בשנת 2023</u>

	תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח לליטר)		תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח לליטר)
גובה מס הבלו על בנזין ביום 31.12.2022 : 2.99 ש"ח לליטר					
.1	01.01.2023	3.26 ש"ח	**.7**	02.07.2023	2.99 ש"ח
.2	22.01.2023	3.12 ש"ח	**.8**	01.08.2023	2.58 ש"ח
.3	03.02.2023	2.90 ש"ח	**.9**	01.09.2023	2.53 ש"ח
.4	02.04.2023	2.80 ש"ח	**.10**	01.10.2023	2.54 ש"ח
.5	01.05.2023	2.92 ש"ח	**.11**	01.11.2023	2.79 ש"ח
.6	01.06.2023	2.91 ש"ח	**.12**	01.12.2023	3.04 ש"ח
גובה מס הבלו על בנזין ביום 01.01.2024 : 3.40 ש"ח לליטר					

<u>גובה מס הבלו על סולר בשנת 2023</u>

	תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח לליטר)		תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח לליטר)
גובה מס הבלו על סולר ביום 31.12.2022 : 2.70 ש"ח לליטר					
.1	01.01.2023	3.12 ש"ח	**.3**	01.05.2023	3.20 ש"ח
.2	01.03.2023	3.15 ש"ח	**.4**	01.09.2023	3.24 ש"ח
גובה מס הבלו על סולר ביום 01.01.2024 : 3.26 ש"ח לליטר					

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

1.3.3. **עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה**

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

1.3.4. **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.

1.3.5. **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, המציא הקבלן לחברה הבת ערבות ביצוע וימציא לה בהמשך ערבות בדק כמקובל בהסכמים מסוג זה.
לפרטים נוספים בדבר פרויקט "אלוני ים" ראו סעיף 7.1.3 לפרק א'.

1.3.6. **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

מהתאגידים 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.

1.3.7. <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 ("**ההסכם**").
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרש"פ עומדת על כ-597 מיליון ש"ח, ונכון למועד פרסום הדוח הרש"פ עומדת בהתחייבויותיה כסדרן ללא שינוי מהותי בהיקף החוב כאמור.

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה בקשר עם ההסכם, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

1.3.8. <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.
לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024, חתמה דורגז על תיקון להסכם, במסגרתו החל מיום 1 בינואר 2024 קטנה הכמות השנתית המינימלית של גז, שמתחייבת דורגז לרכוש במסגרת ההסכם. יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

[4] בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם להוראות הסכם המכר. לפרטים נוספים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

1.3.9. **הסכם שאילת עובדים מרבוע נדל"ן**

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.
ביום 10 ביולי 2023, אושרה ההתקשרות גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של רבוע נדל"ן.

1.3.10. **זכות שימוש בסימני המסחר "אלון" ו"אלונית"**

לפרטים בדבר טיוטת הערכת שווי עדכנית בדבר דמי השימוש הראויים בסימני המסחר, בדבר בקשה לאישור תביעה נגזרת, תביעת בעלת השליטה כנגד החברה בעניין תשלום דמי שימוש בסימני המסחר ("**תביעת בעלת השליטה**"), ובקשה לאישור הגנה נגזרת בגין תביעת בעלת השליטה, ראו ביאור 28ד'(2) לדוחות הכספיים וסעיף 9.1.2 לפרק ד'.

1.3.11. **עדכון תנאי גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה**

לפרטים בדבר עדכון תנאי גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה, ראו סעיף 7.2.3 לפרק ד'.

1.3.12. **הליכים משפטיים**

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

1.4. ניתוח תוצאות הפעילות

1.4.1. <u>תמצית נתוני המאזן</u>

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

	31.12.2023	31.12.2022	הסבר – עיקרי הדברים
נכסים שוטפים			
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים	488,023	593,791	קיטון בסך של כ-106 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים וממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן.
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,535,419	1,636,512	קיטון בסך של כ-101 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות כתוצאה מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון הרביעי לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת	-	836,636	לפרטים בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.6 לעיל, ובאור 27 לדוחות הכספיים.
נכסים שאינם שוטפים	3,846,682	3,711,393	גידול בסך של כ-135 מיליון ש"ח הנובע מהמשך פיתוח נדל"ן להשקעה בקיזוז מימוש נכסים פיננסיים לז"א.
סך הנכסים	**5,870,124**	**6,778,332**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,213,782	1,658,481	קיטון בסך של כ-445 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר אשר בוצע עם קבלת התמורה בגין מכירת תחנת הכוח ופירעון אגרות חוב.
זכאים ויתרות זכות אחרות	1,146,032	1,380,081	קיטון בסך של כ-234 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון הרביעי לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת	-	97,601	לפרטים בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.6 לעיל, ובאור 27 לדוחות הכספיים.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,166,310	2,269,699	קיטון בסך של כ-103 מיליון ש"ח הנובע מפירעון אג"ח בקיזוז התחייבויות בגין חכירה.
סך ההתחייבויות	**4,526,124**	**5,405,862**	
סך ההון	1,344,000	1,372,470	קיטון בסך של כ-28 מיליון ש"ח הנובע מחלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, בניכוי רווחים שנצברו בתקופת הדוח.
סך ההתחייבויות וההון	**5,870,124**	**6,778,332**	

1.4.2. <u>מקורות המימון</u>

פעילות החברה ממומנת על ידי אשראי והלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים, ואגרות חוב סחירות. ההתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ולמחזיקי אגרות החוב מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של כ-2 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתוך סך ההתחייבויות האמורות, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים הינו כ-1.2 מיליארד ש"ח, והיקף החוב הצמוד למדד המחירים לצרכן הינו כ-144 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)
1,227	ריבית הפריים	+1%	12.27
144	מדד המחירים לצרכן	+1%	1.44

נכון ליום 31 בדצמבר 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-47%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-40% 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 (לרבות נוכח אי הוודאות בעקבות המלחמה והשלכותיה הכלכליות). עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ותזרים המזומנים השוטף שלה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם ההשפעות האפשריות של שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות

באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאיהם, לרבות אמות מידה פיננסיות שנקבעו על פיהם ועמידה בהם, ראו סעיפים 15.5 ו-15.6 בפרק א', ולפרטים בדבר אגרות החוב הסחירות של החברה ראו סעיף 5 להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים בסך של כ-445 מיליון ש"ח.[5] נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף תיק ההשקעות של החברה המושקע בניירות ערך סחירים עומד על סך של כ-398 מיליון ש"ח (סך של כ-321 מיליון ש"ח במונחי נכס בסיס, קרי, לא כולל רווחים צבורים, מתוך מסגרת כוללת של 550 מיליון ש"ח במונחי נכס בסיס).

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

א. <u>ניהול ההשקעות בחברה</u>

נכון למועד הדוח, ניהול ההשקעות בחברה מתבצע באופן עצמאי ובאמצעות גופים חיצוניים (קרנות גידור ומנהלי תיקים חיצוניים).

תיקי ההשקעות של החברה מתנהלים בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, הנקבעת ומתעדכנת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות המאושרת של החברה כוללת כללי פיזור המגבילים את חשיפות החברה, וקובעת בין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו-כן מדיניות ההשקעות קובעת שיעורי חשיפה מרביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחו"ל וכיו"ב.[6]

[5] בנטרול פיקדונות לספקי דלק.

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

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

פירוט אפיקים	סכום במיליוני ש"ח	מקום מסחר
מניות ישראליות[2]	301	נסחרות בישראל
אג"ח קונצרני ישראל	58	אג"ח קונצרני נסחרות בישראל
מניות חו"ל	7	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-121 מיליון ש"ח.

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

ב. נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך

בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך, בחברה, ברבוע כחול וברבוע כחול נדל"ן (להלן בסעיף זה: "**הנוהל**" ו-"**הקבוצה**", בהתאמה), נוהל אשר עודכן בחודש נובמבר 2021. הנוהל נועד ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך בקבוצה וכן במקרים בהם בעלת השליטה ברבוע כחול, אקסטרה אחזקות, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

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

1.4.3. <u>נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח)</u>

א. נתוני רווח והפסד לרבעון הרביעי לשנת 2023, לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022	
הכנסות – נטו	1,668.8	2,035.4	קיטון בסך של כ-367 מיליון ש"ח (כ-18%). עיקר הקיטון נבע מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבות ברזל.
רווח גולמי	**224.2**	**270.8**	קיטון בסך של כ-47 מיליון ש"ח (כ-17%). הקיטון נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבות ברזל וכתוצאה מהפסדי מלאי בסך של כ-20 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת הפסדי מלאי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	220.3	239.8	קיטון בסך של כ-20 מיליון ש"ח (כ-7.9%). הקיטון נבע בעיקר מירידה בהוצאות (בגין דמי שכירות, שכר עבודה, הובלה, אחזקה וכדומה) כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-52 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-42 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	7.7	11.2	הקיטון נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בחברה כלולה ברבעון המקביל אשתקד.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(2.2)	(5.9)	עיקר הפער בין התקופות נבע מעליית ערך נדל"ן להשקעה ברבעון המקביל אשתקד, אשר קוזזה בשל התאמת תמורה בהשקעה בחברה כלולה.
רווח מפעולות	**13.7**	**48.1**	
הוצאות מימון נטו[7]	37.3	37.0	גידול בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח. קיטון בהוצאות מימון מהפרשי שער ונגזרים.

[7] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ-7.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

			השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו (לרבות הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי דולר) בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה לסך של כ-13.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(23.6)	11.1	
מיסים על הכנסה	(11.0)	1.5	
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	**(12.7)**	**9.6**	
(הפסד) מפעילות מופסקת	-	(27.7)	
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(12.7)**	**(18.1)**	
רווח המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	0.0	0.0	
סך רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה	(12.7)	(18.1)	
EBITDA[8]	**90.5**	**107.9**	

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

ב. נתוני רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שנסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022	
הכנסות – נטו	7,444.6	8,164.5	קיטון בסך של כ-720 מיליון ש"ח (כ-8.8%). עיקר הקיטון נבע מירידה בכמויות הדלקים כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל וכן מירידה במחירי הדלקים.
רווח גולמי	**1,077.7**	**1,082.8**	קיטון בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח (כ-0.5%). הקיטון נבע מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בשל השפעת מלחמת חרבות ברזל, ומהפסדי מלאי בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לרווח של 0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	940.9	924.3	גידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח (כ-1.8%). הגידול נבע בעיקר מעלייה בהוצאות (בגין דמי שכירות, שכר עבודה, הובלה, אחזקה וכדומה), וכן מתוספת הוצאות כתוצאה מפתיחה של חנויות ומתחמים חדשים בתקופת הדוח. יישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-215 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-180 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לקיטון בהוצאות שכירות של כ-189 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	37.9	36.9	גידול בסך של כ-1 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(4.3)	(53.3)	הפער בין התקופות נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט "אלוני ים" בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז הוצאות שנרשמו בגין "אלוני ים" בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח מפעולות	**179.1**	**248.6**	

הוצאות מימון נטו[9]	135.6	201.9	קיטון בסך של כ-66 מיליון ש"ח (כ-33%). קיטון בסך של כ-64 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-26 מיליון ש"ח, לעומת ירידה בשווי התיק בסך של כ-38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מקיטון משינויים בהפרשי שער בין התקופות בסך של כ-33 מיליון ש"ח. קיטון זה קוזז בחלקו בשל השפעת עליית ריבית הפריים על היקף החוב צמוד פריים של החברה בין התקופות. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התחייבויות חכירה בסך של כ-61 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	43.5	46.8	
מיסים על הכנסה	1.9	3.1	
רווח מפעילות נמשכת	**41.6**	**43.6**	
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	24.7	(17.2)	
רווח נקי לתקופה	**66.3**	**26.4**	
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות המיעוט	(0.1)	(0.1)	
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	66.4	26.6	
EBITDA[10]	**456.1**	**463.2**	

[9] סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-27.07 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

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

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022	
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	(49.6)	(13.1)	קיטון בסך של כ-36.5 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מקיטון ברווח וכן מגידול בהון החוזר בין התקופות.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	193.2	[11]14.2	גידול בסך של כ-179 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מיתרת התמורה שהתקבלה ממכירת תחנת הכוח ברבעון הנוכחי. מנגד, חל גידול בהיקף ההשקעות בנכסים פיננסיים ברבעון הנוכחי, לעומת תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(150.9)	[12]19.2	גידול בסך של כ-170 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילות מימון כתוצאה מפירעון הלוואות ואג"ח ברבעון.

ב. ניתוח תוצאות לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לשנה שנסתיימה ביום		הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022	
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	268	318	קיטון בסך של כ-50 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מגידול בתשלומי מס הכנסה כתוצאה מרווח בגין מכירת תחנת הכוח.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	712	[12](186)	גידול בסך של כ-898 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה. עיקר הגידול נבע כתוצאה מהתמורה שהתקבלה בגין מכירת תחנת הכוח ומימוש נכסים פיננסים בשווי הוגן בתקופת הדוח, לעומת רכישת נכסים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(1,065)	[13](89)	גידול בסך של כ-976 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילות מימון. הגידול נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר עם קבלת התמורה ממכירת תחנת הכוח ופירעון הלוואות ואג"ח בתקופה, בהשוואה להנפקת אג"ח שבוצעה בתקופה המקבילה אשתקד.

[11] נתוני רבעון 4 לשנת 2022, הותאמו כך שהשקעות בעסקאות אקדמה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח סווגו מחדש בפעילות השקעה חלף פעילות מימון (ללא שינוי בסך הכולל של תזרים המזומנים).

[12] נתוני שנת 2022, הותאמו כך שהשקעות בעסקאות אקדמה בסך של כ-4 מיליון ש"ח סווגו מחדש בפעילות השקעה חלף פעילות מימון (ללא שינוי בסך הכולל של תזרים המזומנים).

1.4.5. **להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2022. 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 לרבעון הרביעי לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

מגזרים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022		
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	845	938	(10%)	קיטון בסך של כ-93 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה בהיקף מכירות הדלקים וחנויות הנוחות כתוצאה מהמגבלות וצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של מלחמת חרבות ברזל. מחזור חנויות הנוחות הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-110 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-121 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר השיווק הישיר	717	982	(27%)	קיטון בסך של כ-265 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-76 מיליון ש"ח, לעומת כ-83 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[13] ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-169 מיליון ש"ח, לעומת כ-279 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון במכירות נבע מירידה ניכרת בכמויות הדס"ל שנמכרו בין התקופות, כתוצאה מירידה ניכרת בכמות הטיסות במהלך מלחמת חרבות ברזל. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ ברבעון הנוכחי בסך של כ-392 מיליון ש"ח, לעומת כ-516 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ברובו מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו ברבעון

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

				הנוכחי כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל.
מגזר קמעונאות מזון	169	185	(8%)	קיטון בסך של כ-16 מיליון ש"ח. מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-109 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת כ-128 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון בשיעור של כ-15%. מכירות חנויות זהות ברשת am:pm קטנו בכ-13% בין התקופות. הירידה במכירות נובעת מהשפעת מלחמת חרבות ברזל. הפער בין שיעור השינוי בהיקף המכירות לבין שיעור השינוי בחנויות זהות, נובע ממעבר סניפים להפעלה בזכיינות בתקופת הדוח.
סה"כ	**1,732**	**2,105**	**(18%)**	

ב. מכירות נטו לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

מגזרים	לשנה שנסתיימה ביום		שינוי (ב-%)	הסבר – עיקרי הדברים
	31.12.2023	31.12.2022		
מגזר מתחמי התדלוק והמסחר	3,614	3,868	(7%)	קיטון בסך של כ-253 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים, וכן מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל ברבעון הרביעי של השנה. מחזור חנויות הנוחות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-498 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-388 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול בשיעור של כ- 2%.
מגזר השיווק הישיר	3,378	3,833	(12%)	קיטון בסך של כ-455 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-302 מיליון ש"ח, לעומת כ-352 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים.[14]

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

				ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-1,032 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון במכירות הדס"ל נובע מירידה במחירי הדלקים בין התקופות. גידול זה קוזז כתוצאה מעליה בכמויות הדס"ל שנמכרו. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרש"פ בסך של כ-1,721 מיליון ש"ח, לעומת כ-2,025 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נבעה מירידת מחירי הדלקים בין התקופות וכן קיטון בכמות מכירות הדלקים בין התקופות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל.
מגזר קמעונאות מזון	711	719	(1%)	קיטון בסך של כ-8 מיליון ש"ח הנובע מגידול במכירות החנויות העצמאיות. מכירות רשת "am:pm" הסתכמו לסך של כ-478 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-500 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מכירות חנויות זהות ברשת am:pm קטנו בכ-3% בין התקופות.
סה"כ	**7,703**	**8,420**	**(9%)**	

1.4.5.2. רווח תפעולי

א. רווח תפעולי לרבעון הרביעי 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

מגזרים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		שינוי (ב-%)	הסבר
	31.12.2023	31.12.2022		
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	7.3	35.6	(80%)	קיטון בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מהשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות המשק כאמור לעיל וכן מהפסדי מלאי בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה להפסדי מלאי בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר השיווק הישיר	3.4	14.9	(77%)	קיטון בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מהשפעת מלחמת חרבות ברזל כאמור לעיל ומהפסדי מלאי בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת הפסדי מלאי

				בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח מפעילות חברת "דורגז", לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.[15] עיקר הגידול נובע משיפור בפעילות הגז הטבעי כתוצאה משיפור עלויות הרכש בין התקופות בשל חתימת הסכם לרכישת גז טבעי, לעומת רכישת גז טבעי בעסקאות מזדמנות בתקופה המקבילה. ב) הפסד תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-4.6 מיליון ש"ח, לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווחיות פעילות הדס"ל נובעת מהירידה הדרמטית בכמות הטיסות בעקבות מלחמת חרבות ברזל וכן מהפסדי מלאי גבוהים יותר שנרשמו ברבעון הנוכחי אל מול הפסדי מלאי ברבעון המקביל אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	2.6	0.6	333%	גידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח. ההפסד התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-1.0 מיליון ש"ח, לעומת 0.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
סה"כ רווח תפעולי	**13.3**	**51.1**	**(74%)**	

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

ב. רווח תפעולי לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

מגזרים	לשנה שהסתיימה ביום		שינוי (ב-%)	הסבר
	31.12.2023	31.12.2022		
מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	119.9	141.9	(15%)	קיטון בסך של כ-22.0 מיליון ש"ח. הקיטון נבע מהשפעת מלחמת חרבות ברזל על תוצאות הרבעון הרביעי כאמור לעיל.
מגזר השיווק הישיר	57.8	73.5	(21%)	קיטון בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מהפסדי מלאי בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, לעומת רווחי מלאי בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול בהפרשה בגין חוב לקוח עיקרי בהתאם לתקן IFRS 9, בין התקופות, וכן מהשפעת מלחמת חרבות ברזל על הפעילות. הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי מפעילות חברת "דורגז", אשר הסתכם לסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת הפסד בסך של 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.[16] עיקר הגידול נובע משיפור בפעילות הגז הטבעי כתוצאה משיפור עלויות הרכש בין התקופות בשל חתימת הסכם לרכישת גז טבעי, לעומת רכישת גז טבעי בעסקאות מזדמנות בתקופה המקבילה. ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1.0 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-8.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בין התקופות נובע מהפסדי מלאי בתקופת הדוח, בהשוואה לרווחי מלאי בתקופה המקבילה אשתקד.
מגזר קמעונאות מזון	11.0	11.4	(4%)	קיטון בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי ברשת חנויות am:pm הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-0.1 מיליון ש"ח, לעומת רווחי תפעולי בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

				הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.סי הסתכם בתקופה הנוכחית לסך של כ-4.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון קוזז בחלקו מגידול ברווח התפעולי ביתר החנויות העצמאיות.
סה"כ רווח תפעולי	**188.8**	**226.7**	**(17%)**	

1.4.6. **<u>תמצית נתונים עיקריים – איחוד יחסי</u>**

א. <u>תמצית רווח והפסד מתואם</u>

הצגת תמצית נתונים כספיים של תוצאות פעילות הקבוצה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 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.

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	רבעון 4 2023	רבעון 4 2022	שנת 2023	שנת 2022
רווח גולמי מתואם	273.4	313.7	1,214.8	1,210.6
רווח מפעולות מתואם	18.6	48.3	153.7	182.5
רווח נקי מתואם	3.5	15.0	53.6	20.4
EBITDA מתואם	51.7	81.7	284.1	311.5

ב. <u>תמצית נתוני המאזן המאוחד</u>

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31 בדצמבר 2023, ו-31 בדצמבר 2022. הטבלה כוללת את היתרות המאזניות של פעילות עסקאות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן, ומנוטרלות בה השפעות יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16).

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

באלפי ש"ח	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שוטפים		
מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים	522,950	607,497
מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות	1,595,838	2,553,082
סך נכסים שוטפים	**2,118,788**	**3,160,579**
נכסים שאינם שוטפים	**2,609,397**	**2,532,831**
סך הנכסים	**4,728,185**	**5,693,410**
התחייבויות שוטפות		
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	1,250,760	1,694,912
זכאים ויתרות זכות אחרות	1,057,096	1,369,571
סך התחייבויות שוטפות	**2,307,856**	**3,064,483**
הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך	789,791	993,658
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	183,235	181,541
סך ההתחייבויות	**3,280,882**	**4,239,682**
סך ההון	**1,447,303**	**1,453,728**
סך ההתחייבויות וההון	**4,728,185**	**5,693,410**

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. מעורבות החברה בקהילה ותרומות

החברה רואה חשיבות רבה במעורבות בחיי הקהילה. החברה מאמצת במסגרת "אמץ לוחם" יחידה מבצעית צה"לית זו השנה השלוש עשרה ברציפות. במסגרת זו נוצרו קשרים אישיים בין מפקדי היחידה להנהלת החברה. חיילים מהיחידה מוזמנים לאירועי החברה ונציגי החברה מוזמנים לאירועים ופעילויות יחד עם חיילי היחידה.

בנוסף, החברה דואגת להעמיד את מתחמי התדלוק והחנויות העצמאיות שלה לארגונים שונים למטרות מבצעי התרמה.

כמו כן, בעקבות המלחמה, בחרה החברה לתרום סך של עד מיליון ש"ח לעמותת איחוד הצלה ישראל 1221 (ע"ר) ("**איחוד הצלה**"), אשר מעניקה מענה רפואי ראשוני ומקצועי לחולים ולפצועים הזקוקים לטיפול וסיוע רפואי מיידי מציל חיים, באמצעות מתן הנחה קבועה בגין תדלוק רכבי איחוד הצלה, ברשת תחנות הדלק של החברה. בשנת 2023 ניצלה איחוד הצלה כ-70 אלף ש"ח מסך התרומה.

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

בנוסף, החברה בחרה לתרום סך של מיליון ש"ח לעמותת אשל חב"ד (ע"ר) ("**אשל חב"ד**"), לטובת המיזם הלאומי לביטחון תזונתי ("**המיזם**").

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה: 1) מר מוטי בן משה, בעל השליטה בחברה, משמש כחבר בוועד המנהל של אשל חב"ד, ובמסגרת זו אינו מקבל שכר או טובת הנאה אחרת; ו-2) בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיועצה המשפטיים החיצוניים, גם אם למר בן משה ישנה זיקה לעמותת אשל חב"ד או למיזם, הרי שמשקלה "קל וזניח", ולפיכך (בהתאם לאמור בחוות הדעת) אין למר בן משה "עניין אישי" כהגדרתו בחוק החברות בהחלטה על אישור התרומה על ידי החברה.

בשנת 2023, הסתכמו תרומות החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח (בכסף ובשווה כסף). כאשר, מתוך הסכום הנ"ל סך של 70 אלף ש"ח נתרמו לעמותת איחוד הצלה, וסך של מיליון ש"ח נתרמו לעמותת אשל חב"ד.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי לחברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, עומד על שניים, שכן לדעת הדירקטוריון המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

למועד פרסום הדו"ח, מכהנים בחברה חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינם: הגב' איריס פנסו וה"ה שאול שניידר, עודד נגר, יניב רוג ואלכס סורז'קו. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם, ראו סעיף 14 לפרק ד' – פרטים נוספים אודות החברה (תקנה 26).

2.3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, לא אימצה החברה בתקנונה את המלצות חוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה בה קיים בעל שליטה.

2.4. המבקר הפנימי של החברה

שם ומועד המינוי	המבקר הפנימי של החברה, הינו רו"ח דניאל שפירא ("**המבקר הפנימי**" או "**רו"ח שפירא**") והוא משמש בתפקידו החל מיום 1 בינואר 2000.
עמידה בהוראות הדין	המבקר עומד בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת**"), ובהוראת סעיף 146(ב) לחוק החברות.
מתכונת העסקה	המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, בעצמו ו/או באמצעות עובדי משרדו, המשמשים גם כמבקרים פנימיים של חברות בנות ו/או קשורות לחברה. יובהר, כי אין בתפקידים אלו כדי לייצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה. נכון למועד הדוח, לחברה לא ידוע על החזקות של המבקר הפנימי בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה.
ניסיון המבקר	מר שפירא הינו רואה חשבון, המתמחה בביקורת פנים, למשרדו ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא פועל במגוון רחב של תחומים.
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יושב ראש הדירקטוריון.

תכנית העבודה	תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית מבוססת סיכונים, הנגזרת מתוכנית ביקורת רב שנתית והיא מוגשת על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן ממליצה על אישור התוכנית, בשינויים או ללא שינויים, כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, חשיבות הנושאים, בדיקת תהליכים ניהוליים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. לאחר מכן, מובאת תכנית הביקורת השנתית לאישור דירקטוריון החברה. תכנית העבודה השנתית נבחנה על ידי ועדת הביקורת ואושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק החברות והיא אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, אלא אם התקבל לכך אישור ועדת הביקורת.
ביקורת בתאגידים מוחזקים מהותיים	תכנית הביקורת השנתית כוללת גם שעות עבודה נפרדות המוקדשות לביקורת בחברות הבנות המהותיות של החברה (ראו להלן).
היקף העסקה	תכנית הביקורת השנתית של החברה לשנת 2023 כללה 1,700 שעות עבודה, מתוכן כ-1000 שעות עבודה בחברות הבנות המהותיות של החברה. היקף ההעסקה נקבע על פי תכנית רב שנתית שאושרה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה וצרכי החברה.
עריכת הביקורת ועמידה בתקנים מקצועיים	בהתאם להודעתו, ביקורת המבקר הפנימי נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, הודעה זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מקובלים.
גישה למידע	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת.
דין וחשבון המבקר הפנימי	בשנת 2023 קיימה ועדת הביקורת של החברה 5 ישיבות בהן נדונו 17 דוחות ביקורת אשר הוגשו על-ידי המבקר הפנימי של החברה – בכתב. להערכת החברה, היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים ונבדקו מאספקטים שונים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה והחברות הבנות שלה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.

בשנת 2023, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לעמדת דירקטוריון החברה: 1) התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה; 2) היקף הביקורת הפנימית ותכנית עבודתו של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.5. **רואה חשבון מבקר**

2.5.1. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה על חידוש כהונת משרד רו"ח זיו-האפט (BDO) כרואה החשבון המבקר של החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

2.5.2. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המאוחדות המהותיות שלה בשנים 2022 ו-2023 הוא כמפורט להלן:

2023		2022	
ביקורת	שירותים אחרים	ביקורת	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,256	551	1,220	607

2.5.3. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר, ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. לפרטים בדבר אומדנים חשבוניים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

3.2. לפרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

4. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

<u>פרויקט אלוני ים</u> – לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 15 בפברואר 2024, 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' וסעיף 1.3.5 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

	מאפיין	פירוט
1	**זיהוי נושא ההערכה**	קרקע לתעסוקה ומסחר הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א.
2	**עיתוי ההערכה**	31 בדצמבר 2023.
3	**שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה**[1]	כ-804.8 מיליון ש"ח.
4	**שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**	כ-804.4 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 בהתאם לתכנית המתאר שאושרה לאחרונה ומימושן תוך, בין היתר, שימוש במקדם דחייה ובכפוף לעלויות, עלויות שהושקעו ללא קרקע, וכדומה.

[1] סכום זה כולל השקעות שנצברו בנכס בסך של כ-94 מיליון ש"ח (החל מיום 1 בינואר 2023).

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2023. אגרות החוב (סדרות ו'-ח'), הינן מהותיות לחברה.[17]

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 31.12.2023	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 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')	300 אלפי ש"ח	119,458 אלפי ש"ח	118,361 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
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	487,252 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')	4,030 אלפי ש"ח	481,195 אלפי ש"ח	475,997 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

[17] 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).

[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).

[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).

	מועד ההנפקה (תחילת מסחר)	ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות)	ערך נקוב מוערך מחדש [1] לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי ליום 31.12.2023	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 ח'	09.05.2021	200,000 אלפי ש"ח	130,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')	- אלפי ש"ח	142,465 אלפי ש"ח	127,387 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.

[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).

5.1. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות – כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ו', ז' ו-ח')

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

סדרת אגרות החוב	אמת המידה הפיננסית[1]						
	הון עצמי				יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם		
	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	מגבלות על חלוקה	ליום 31.12.2023	סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סף שנקבע להעלאת שיעור הריבית	ליום 31.12.2023
סדרה ו'	400 מיליון ש"ח	420 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,447 מיליון ש"ח	18%	19%	35.95%
סדרה ז'	450 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה		19%	20%	36.21%
סדרה ח'	535 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח	630 מיליון ש"ח לאחר מועד החלוקה	כ-1,344 מיליון ש"ח	12%	12.5%	25.13%

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

לפירוט ותיאור מלא של אמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2017; סעיף 6.3 לשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2019; וסעיף 6.3 לשטר

הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2021.

על פי שטרי הנאמנות: "הון עצמי מתואם" – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; ו-"סך המאזן מתואם" – סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ובהתייחס לאג"ח (סדרות ז' ו-ח') בלבד, בניכוי הלוואות שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse), לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה הפיננסיות בקשר עם חובות החברה כוללים מנגנון התאמה לפיו חישובן ימשיך להתבצע על פי כללי החשבונאות הקיימים במועד בו הן נקבעו. על כן, כתוצאה מיישום תקן IFRS 16 אין השפעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות.

יצוין כי החברה תמשיך להציג את תוצאות פעילותה, עובר למועד יישום תקן IFRS 16, לצורך בחינת עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

<u>תנאים והתחייבויות נוספות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו', ז' ו-ח')</u>

5.1.1. <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטרי נאמנות אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז')</u>– על פי הוראות שטרות הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') (להלן יחד בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע החלוקה, ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות

החוב (סדרה ו'), וסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.1.2. <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ח')</u>– על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') (להלן בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע החלוקה, ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.1.3. <u>תיאור עמידת החברה בתנאים ובהתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות</u>

	האם החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי	האם התקבלה הודעת הנאמן על אי עמידה בתנאים או בהתחייבויות כאמור, או על התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי
סדרה ו'	כן	לא	לא
סדרה ז'	כן	לא	לא
סדרה ח'	כן	לא	לא

5.2. **מידע על שעבודים מכוח שטרי הנאמנות (סדרות ו', ז' ו-ח')**

אגרות החוב (סדרות ו' ז' ו-ח') של החברה, אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

5.3 פרטים בדבר הנאמן

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

5.4 דירוג אגרות חוב

להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור:

	אג"ח (סדרה 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
הדירוג במועד הנפקת הסדרה	A3	A3	A3
הדירוג הקבוע ליום 31.12.2023	A2 דוח הדירוג מיום 23 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-079066), 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	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.

5.5 גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות: ליום 31 בדצמבר 2023, קיים בחברה גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-336 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;

6. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

מוטי בן משה	עודד גולן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך: 28 במרץ 2024.

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

15 בפברואר 2024
מספרנו : 5906/12/23

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. <u>מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:</u>

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.

<u>גילוי פרטים</u>

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

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 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.

<u>פרטי השכלה:</u>

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

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

המשרד בראשותי מדורג 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.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" 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).

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקה לרבות עריכת טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

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

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

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

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

לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בנסחי רישום מקרקעין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והיתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מהחברה מסמכים והסכמים משפטיים.
* עיון בשומות קודמות למטרת שווי בספרים האחרונה למועד שקובע של 30.6.23 שבה נקבע שווי הנכס על כ -722.5 מיליון ₪.

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

מצב מלחמה:

במועד הקובע לשומתי זו מדינת ישראל היתה שרויה במצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן לדעת כמה זמן תימשך אי הוודאות הביטחונית והאם למצב זה תהיינה השלכות כלכליות ואחרות מעבר לטווח הקצר.

נכסי מקרקעין נבחנים במונחי טווח ארוך. נתוני השוק שמהווים בסיס לשומתי זו נצפו מהתקופה האחרונה כאשר חלקם לאחר פרוץ המלחמה.

כפי שיובהר להלן, בחוה"ד גולמו מקדמי סיכון ואי וודאות כך שהשווי משקף את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע, לרבות אי הוודאות הביטחונית.

2. פרטי הנכס:

גוש	:	6591
חלקות[2]	:	38-41
מגרשים ע"פ תב"ע	:	2001 - 2004
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 5.2.24 לרבות מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בנסח על שם החברה.

[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.

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".

מגרשים 2001-2003 (חלקות 38-40)

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

מביקור במקום נראה כי חלה התקדמות בבניית קומות המרתף, כאשר בחלק מן השטח מפלס הבניה הסתיים ברמת השלד.

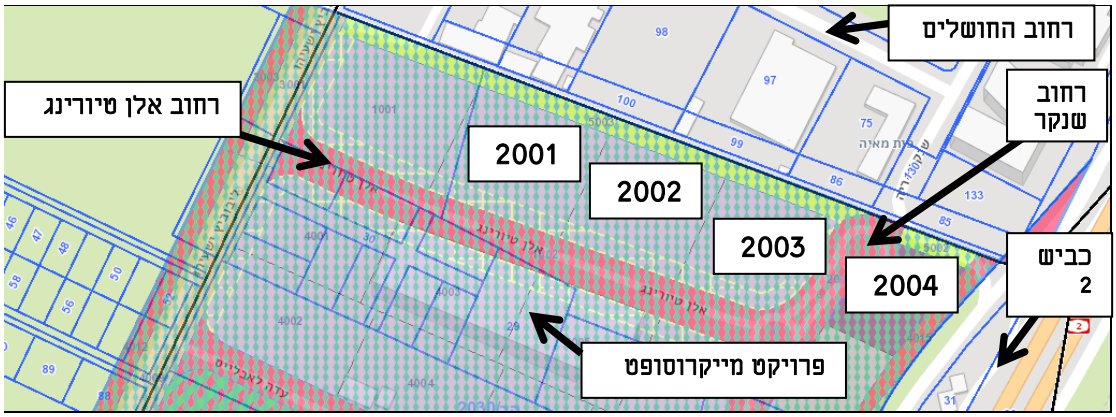
מגרש 2004 (חלקה 41)

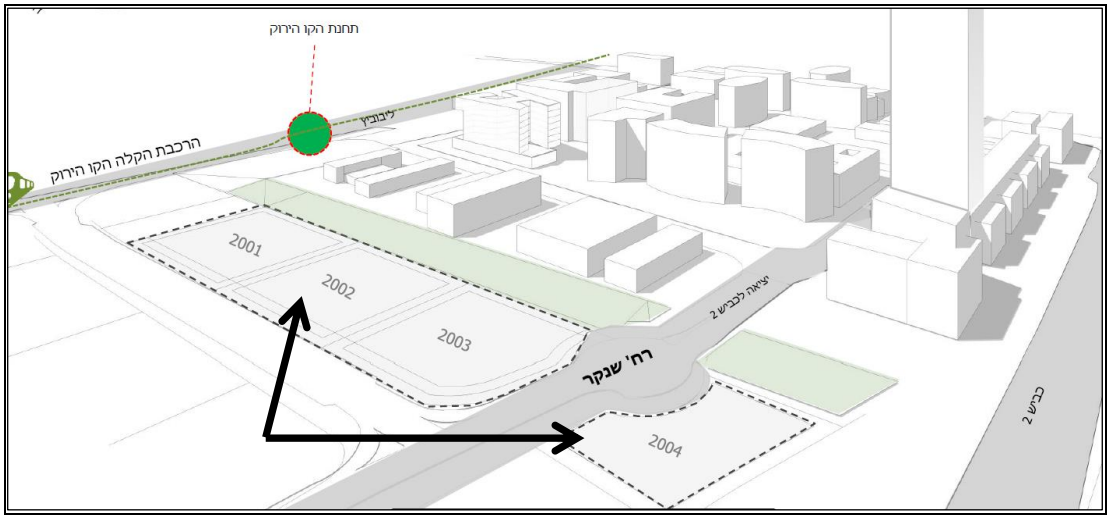
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחית המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

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

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.

<u>ממערב למגרשים שבנדון</u> - חטיבת קרקע בלתי מפותחת ומעברה המרינה של הרצליה וקניון ארנה.

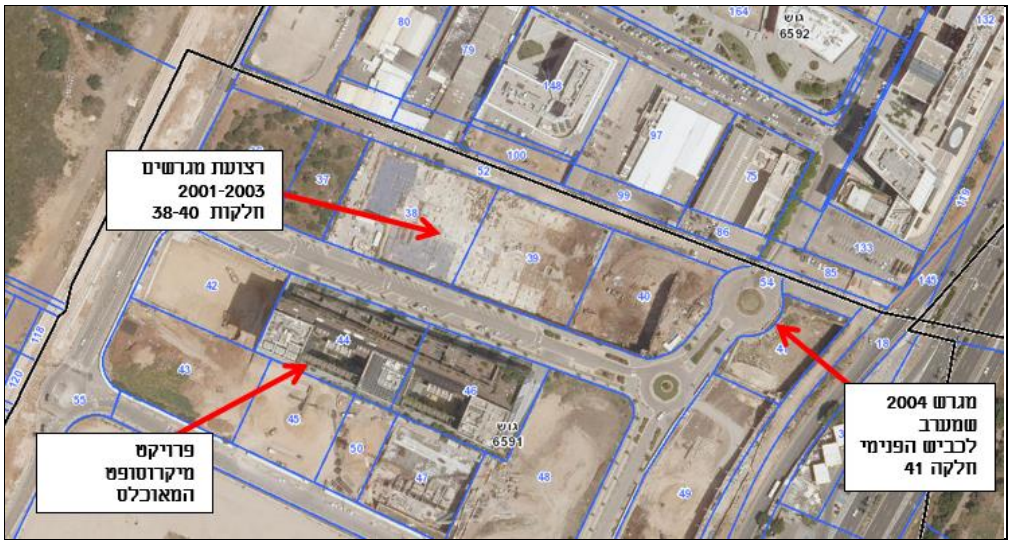
מדרום - מעבר לרחוב טיורינג, בניין מיקרוסופט החדש הכולל שטחי מסחר ומשרדים, אשר בנייתו הושלמה לאחרונה והוא בשלבי אכלוס מתקדמים.

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.

פיתוח – 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 לאורך החודשים האחרונים ע"י הח"מ ועובדי משרדו, האחרון ע"י ליאל נוי, בהנחיית הח"מ, ביום 12.2.24.

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.23.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי במגרשים חלות התכניות העיקריות הבאות[3]:

6.1 תכניות בתוקף

תכניות מתאר מקומיות:

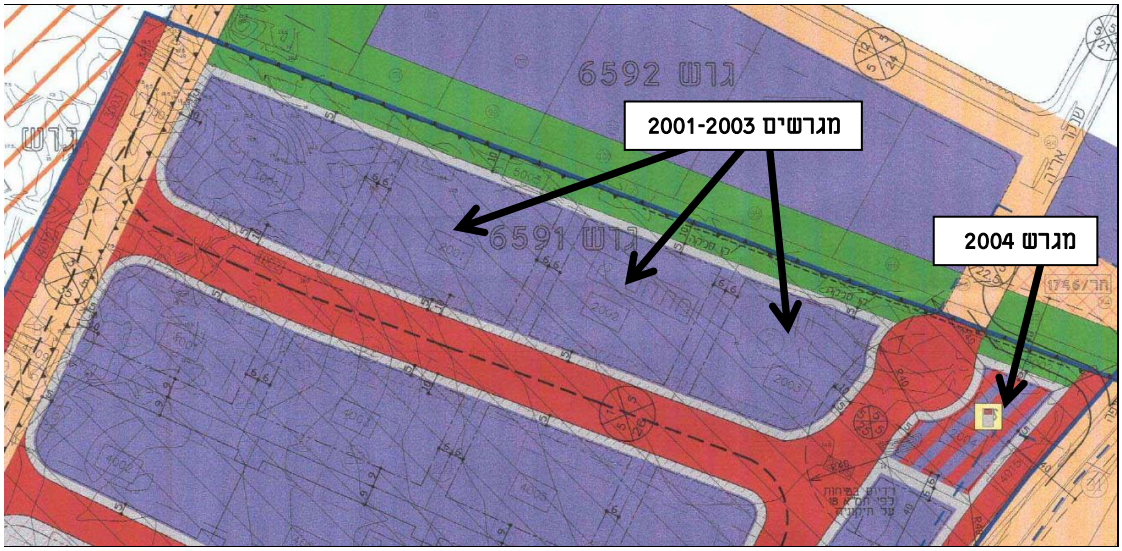
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13
תב"ע 504-0742650 (הר/מק/2460א')	פורסמה למתן תוקף בי.פ 11261 מיום 2.4.23
תב"ע 504-0856054 (הר-2440) –	**פורסמה למתן תוקף בי.פ 11881 מיום 10.12.23**

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 יהיה 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 לתקנות התו"ב ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה.

מקמות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.

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

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

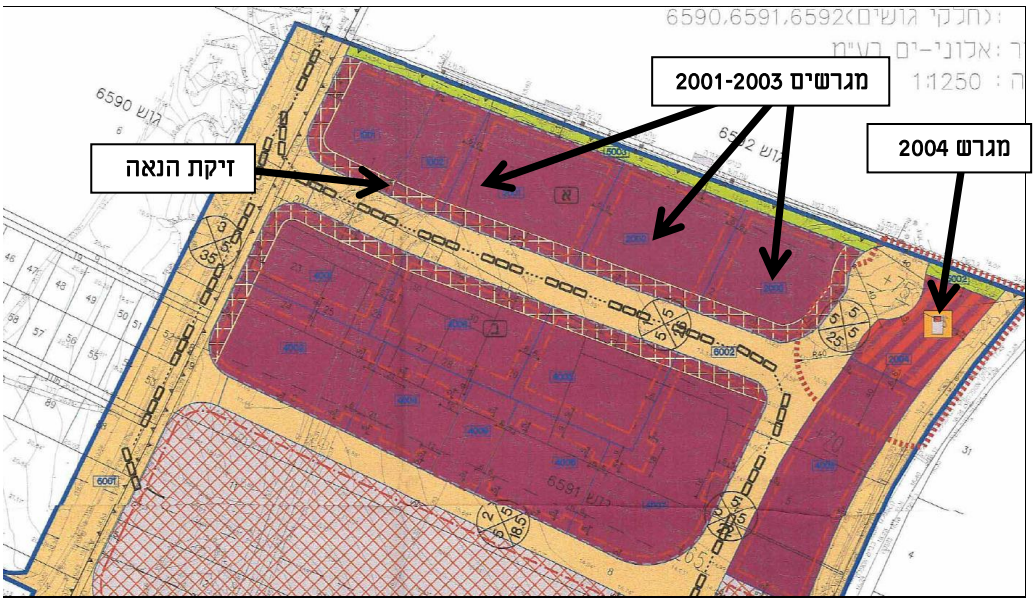
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

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

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

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

השימושים בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית הר/2030.



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

מצפון למגרשים מסומנות רצועות שצ"פ.

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

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

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

זכויות בניה:

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

נספח הבניה לגובה מחייב במגרש 2004. כן מחייב הנספח לעניין מס' הקומות של חלק הבניין הצמוד לקיר משותף בקו בניין אפס. יתר פרטי הבינוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע -

תאור שלב	התנייה
שלב א'- עד 60,000 מ"ר שטחים עיקריים	תנאי להיתר בניה ראשון , בצוע דרך הואדי לכל אורכו מרח' אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש המרינה בדרום.
שלב ב'- יתרת זכויות הבניה השטח למת"ת (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, אדרי 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 כללי	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 2001-2002 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 6-15 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.

<u>תכנית כוללנית לאזה"ת המערבי 504-0856054 (הר-2440) – מדצמבר 2023</u>

תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי.

התכנית בשטח של כ- 739 דונם, הינה תכנית מתארית כוללנית בעיקרה.
התכנית מציעה התחדשות של אזה"ת המערבי הרצליה והפיכתו לרובע תעסוקתי פעיל והמשכי לעיר, המשלב שימושים של יחידות דיור, תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המחודש.

להלן הוראות התכנית מתוך מסמכי התכנית:

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

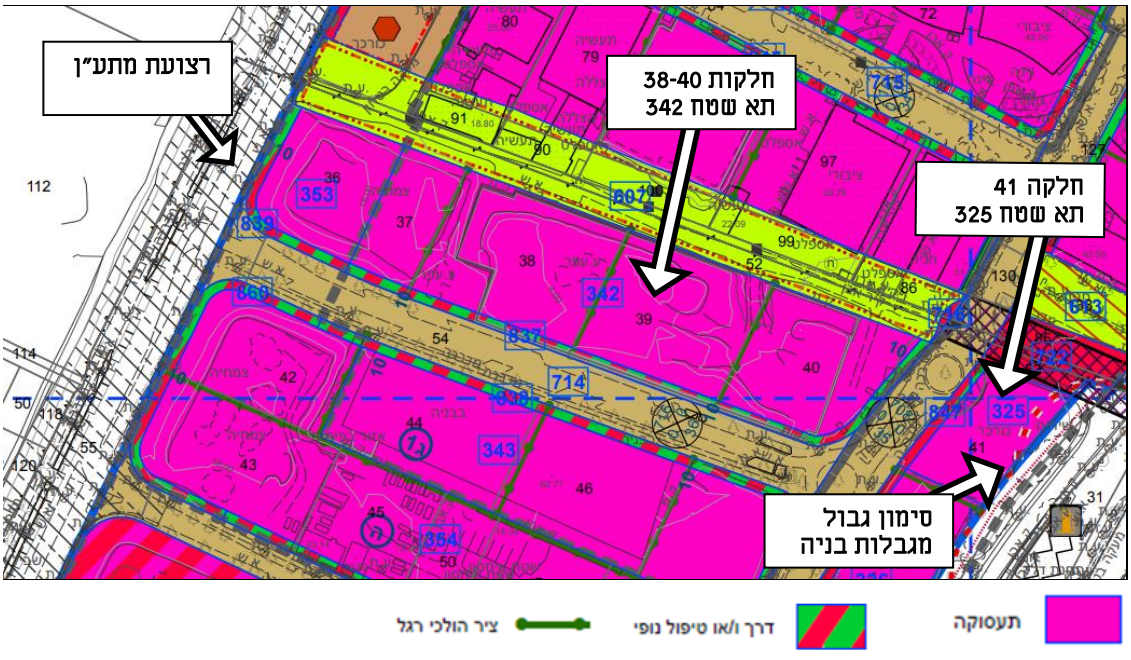
בין יתר עיקרי הוראות התכנית :

** עדכון מערך ייעודי קרקע בתכנית
** קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, מסחר ועד 6,000 יח"ד
** ביסוס מערך התחבורה על שימוש התחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.

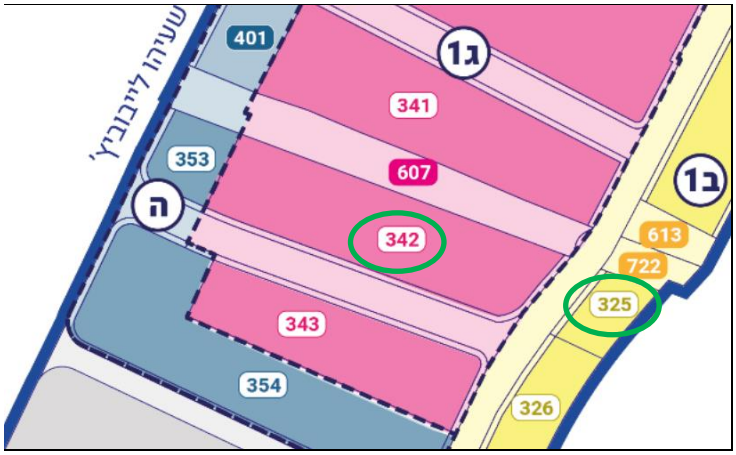
המגרשים שבנדון מסומנים בייעוד "**<u>תעסוקה</u>**"

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

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



מתחמי תכנון - תא שטח 325 - מהווה חלק ממתחם **ב-1**
תא שטח 342 מהווה חלק ממתחם **ג-1**



שימושים בייעוד תעסוקה –

שימושים עיקריים –

** תעשייה משולבת – 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
** דיור מוגן

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
** שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה) לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי נופש וספורט, דיור מוגן, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלות ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי.
** מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות
** אחסנה למרכזים לוגיסטיים.
** מתקנים לניהול נגר.

בתת הקרקע –

** תעשייה משולבת ומשרדים, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חד' ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

לא יותרו תחנות דלק בתחום התכנית.-

זכויות בניה–

התכנית קובעת היקפי בניה (על קרקעי) – אחוזי בניה כוללים מקסימליים 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	תכנית הר/2440 מאושרת				80%			
מגרש	שטח	מתחם	רח"ק	ברוטו על קרקעי (מ"ר)	תכסית	מגרש מינימום	קומות	צפיפות יח"ד לדונם
2001	6,066	ג-1 (342)	7	42,462	4,853	1,500	15	20
2002	5,371	ג-1 (342)	7	37,597	4,297	1,500	15	20
2003	4,972	ג-1 (342)	7	34,804	3,978	1,500	15	20
2004	2,839	ב-1 (325)	11	31,229	2,271	1,500	30	20
סה"כ	**19,248**			**146,092**	**מ"ר**			

** הערה – זכויות הבניה בהתעלם מהפקעה קיימת (ר' תחשיב)

בין יתר ההערות לטבלת הזכויות -

** שטחי הבניה הינם שטחים עיליים מקסימליים.

** זכויות לשימושים השונים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת מתוך סך הזכויות בייעוד לתעסוקה.

** תכסית 80% בהתייחס לתת הקרקע.

** מס' הקומות כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג.
מס' קומות תת קרקע – יקבע במסגרת תכנית מפורטת.

<u>הגדלת צפיפות למגורים ללא תוספת זכויות</u> – מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת רשאי להגדיל הצפיפות עד ל-25 יח"ד לדונם, ללא שינוי סך יח"ד הכולל בתכנית זו במתחם בו מקודמת התכנית המפורטת.
גמישות זו תחול במקרים הבאים בלבד:

** בחלקות הנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר המתע"ן[8] ו/או בכפוף לתועלות ציבוריות מסוג שימור והתחדשות עירונית בלבד.

** עבור יחידות דיור מיוחדות (יח"ד קטנות מאוד) בשטח כולל 35-55 מ"ר ו/או יח"ד בהישג יד כהגדרתו בחוק ו/או יח"ד להשכרה בבעלות אחודה ו/או דיור מוגן.

הוראות בינוי -
תקנון התכנית קובע הוראות בינוי לשימושים השונים ובין היתר:

** מפלס קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי (כיכרות, רחובות, מדרכות ושהיה של הולכי רגל, 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.

[8] רצועת המתע"ן ע"פ תת"ל 71/ג' עוברת על ציר ליבוביץ מערבית לחלקות שבנדון.

** 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.

** <u>מגורים</u> –

מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יקבע את יחס השלביות במימוש זכויות בניה למגורים במקביל וכתנאי למימוש זכויות בניה לתעסוקה.

תכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ״ר שטח כולל (עיקרי ושירות) לכל יח״ד.

בתכניות מפורטת יתאפשרו יחידות דיור בשטח של עד 80 מ״ר (שטח כולל), בהיקף שלא יעלה על 205 מסך יחידות הדיור. יתר יחידות הדיור לא יעלו על 60 מ״ר (שטח כולל) ליח״ד ועד שני חדרים.

לא יותרו יחידות דיור בקומת קרקע.

** <u>מסחר</u> –

שימוש מסחר יהיה שימוש נלווה בתכנית מפורטת. תמהיל והיקף שטחי המסחר יקבע על ידי 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 בכל קומה הכוללת 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.

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, מתקני נגר מעל ומתחת הקרקע, חניות ציבוריות.

פרוגרמה לשטחי ציבור – בתאי שטח לאורך רחוב ראשי[9], מוסד תכנון ישקול לקבוע שטחים מבונים עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של עד 40% משטח המגרש בייעוד תעסוקה (שטח כולל) כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר. זכויות בניה יקבעו מתוך הרח"ק הכולל המותר בתכנית המפורטת.

תכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים מתוך סל השימושים המפורטים (ר' לעיל שימושים).

תכנית כאמור תעגן שטחים אלו בהוראה לרישום תלת מימדי או מנגנון רישום אחר אשר יבטיח כי שטחים אלו יוגדרו בייעוד ציבורי לטובת כלל הציבור ויירשמו ע"ש העירייה, ותשלב הוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.

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)

תכנית מפורטת הכוללת שימוש עבור חוות שרתים תכלול מסמך סביבתי וחוו"ד בנושא מענה מספק של רשת החשמל הקיימת ו/או המתוכננת עבור שימוש זה.

בין יתר התנאים לתכנית מפורטת –
מימוש הזכויות למגורים יותנה במימוש השימושים העיקריים בתכנית.
מימוש שטחים עיקריים במבנה יותנה במימוש השטחים המבונים לצרכי ציבור בתכנית.

[9] כביש 2 (סמוך למגרש 2004) מוגדר כ"רחוב ראשי" רחובות אלן טיורינג ואריה שנקר מוגדרים כ"רחובות משניים".

שלבי ביצוע (בין היתר) –

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכניות מעבר ל 150,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו.	1. ביוב: אישור תאגיד המים לשדרוג מאסף ביוב ראשי.
		2. מי נגר: אישור רשות הניקוז לתכנית אב למניעת הצפות וטיפול במי הנגר. 3. ניקוז: עיבוי קטרי קווי הניקוז בשדרות אבא אבן. פתרון חלופי יתאפשר באישור רשות הניקוז. 4. תחבורה: תכנית עבודה לשדרוג המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות התכנית: הרחבת מדרכות, שבילי אופניים, ביטול חניות, מערך תחבורה ציבורית, וכן שדרוג והטמנה של התשתיות העיליות. תכנית העבודה תכלול התייחסות למימושה - שלביות ולוחות זמנים. תכנית העבודה תאושר על ידי הוועדה המקומית.
2	אישור תכניות מעבר ל-400,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו.	1. נגישות: הקמת מעבר הולכי רגל שני לכיוון מזרח מעל כביש 2. 2. תחבורה: הכנת מסמך תחבורתי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המעיד על קיום או אישור של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 60% מסך התנועות. המסמך יאושר על-ידי הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.
3	אישור תכניות מעבר ל-800,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו.	1. נגישות: הקמת מעבר הולכי רגל שלישי לכיוון מזרח מעל כביש 2. 2. תחבורה: הכנת מסמך תחבורתי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המעיד על קיום או אישור של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 50% מסך התנועות. המסמך יאושר על-ידי הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.
4	אישור תכניות במתחמים ג'1 ו-ח'.	ביוב: אישור תאגיד המים והביוב לפתרון ביוב המותאם לעוצמות הבניה המוצעות בתכנית.

5	אישור תכניות מעבר ל-25% מתוספת הזכויות במתחם ג'2.	ניקוז: החלפת קווי הניקוז ברחובות יוחנן הסנדלר וגלגלי הפלדה.
6	אישור תכניות מעבר ל-50% מתוספת הזכויות במתחם ג'1.	1. פיתוח ציבורי וניהול נגר: פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 607 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה. 2. ניקוז: עיבוי קטרי הקווים ויצירת מתקן איגום מתחת לתא שטח 606.

7	אישור תכניות מעבר ל-50% מתוספת הזכויות במתחם ג' 2.	פיתוח ציבורי וניהול נגר: פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 604 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.
8	אישור תכניות מעבר ל-50% מתוספת הזכויות במתחם ד'.	פיתוח ציבורי וניהול נגר: פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 605 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.
9	אישור תכניות מעבר ל-50% מתוספת הזכויות במתחם ה'.	פיתוח ציבורי וניהול נגר: פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 606 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.
10	אישור תכניות מעבר ל- 75% מתוספת הזכויות במתחמים ב' 2 ו- ג' 2.	ביוב: אישור תאגיד המים והביוב לקיום פתרון מאסף ביוב משני.
11	אישור תכניות מעבר ל-60% מתוספת זכויות הבניה מכח תכנית זו בכל רחוב.	1. פיתוח ציבורי: הטמנת התשתיות לכל אורך הרחוב. 2. ניהול נגר: הקמת מתקני ניהול נגר ברחוב ועמידה ביעד נגר התואם באופן יחסי את היקף המימוש עפ"י יעד הנגר המצויין בטבלת יעדי הנגר בנספח 09.
12	אישור תכניות מעבר ל- 1,500 יח"ד ראשונות, ולאחר מכן לכל מדרגה של 1,000 יח"ד נוספות.	יוצג למוסד התכנון מענה פרוגרמתי לבית ספר.

פריסת שטחים לפי שימושים:

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה מאושרים [2] מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה [1] מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית מ"ר/יח"ד	הערות
תעסוקה, לרבות משרדים	411	1,526,600	1,833,350	3,516,300	
תיירות / מלונאות	-	300,000	185,700	485,700	יתאפשר שימוש מלונאות בכל מתחמי התכנית לאישור מול משרד התיירות
מסחר בידור ופנאי	-	223,500	285,700	509,200	בהתאם להוראות הבינוי
מבנים ומוסדות ציבור	9.5	27,553	92,660	120,213	בנוסף לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור נספרו שטחים מבונים במתחם א ו- ד
שטחים ציבוריים פתוחים	107	-	1,150 מ"ר	1,150 מ"ר	שטחים מבונים לטובת שימושים ציבוריים ונקודות מסחר בשצ"פ
מגורים	-	כ- 35,000 מ"ר	כ- 115,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	במסגרת זו נכללות יחידות בגודל ממוצע של 50 מ"ר
		כ-620 יח"ד	5,200 יח"ד	5,820 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים את הרף המקסימלי לאישור מתוקף תכנית זו.
דיור מכליל		-	800 יח"ד	800 יח"ד	תתאפשר תוספת יח"ד מיוחדות בכל שטח התכנית ועד לתוספת 5 יח"ד לדונם לתכנית.
דיור מוגן	-	-	750 יחידות	750 יחידות	תתאפשר תוספת שימוש דיור מוגן בתכניות מפורטות בכל שטח התכנית

<u>תיאור המתחמים:</u>

2	מתחם ב'
תאי שטח:	320-326
2.1	**תיאור המתחם**

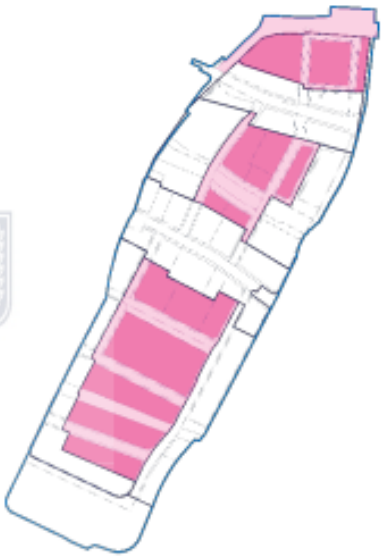


1. **מיקום:**
רצועת המגרשים המלווים את כביש 2.
2. **מאפיינים עיקריים:**
מצב קיים: רצף מבני תעסוקה בגובה ממוצע של 10 קומות ולצידם רצועת שצ"פ אשר מלווה את הבינוי ממזרח. השצ"פ מטופח ומכיל נטיעות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר כחניית עפר בלתי מוסדרת.
מצב מוצע: בינוי אייקוני המאופיין ע"י בנייה מרקמית 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 היעודים)	מ"ר	656,898	רח"ק 11
	מגורים	יח"ד	717	צפיפות 20-25 יח"ד לדונם בכפוף להוראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה.
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	15,108	רח"ק 6
	שטח ציבורי פתוח	דונם	19.5	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

3	מתחם ג'
תאי שטח:	330-345

3.1 תיאור המתחם



1. **מיקום:**
המתחמים הפנימיים באזור התעסוקה אשר תחומים בין הרחובות הראשיים והרחובות ההיקפיים.
2. **מאפיינים עיקריים:**

מצב קיים: כיום מתאפיין המרחב בעיקר בחניונים עיליים, מדרכות צרות, מבנים קיימים בגובה 5- 8 קומות ומרתפי חנייה בעומק של 1-3 קומות בתכסית מלאה, ומחסור בצל אשר השילוב ביניהם מייצר מרחב שאינו קוהרנטי ואינו מזמין לשהייה ולמעבר הולכי רגל.

מצב מוצע : מרחב פנימי עתיר צל המאפשר הליכתיות ושהייה לטובת הציבור. מדרכות מרווחת ומוצלות המייצרות רשת קישוריות מיטבית לרווחת השוהים ולבאי המתחם.

3.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם

נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,317,050	רח"ק 7
מגורים	יח"ד	2,122	צפיפות 20 יח"ד לדונם בכפוף להוראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

6.2 <u>תכנית בהכנה מס' 504-1068790 - תוספת זכויות במגרשים 2001-2004</u>

התכנית מקודמת לאחר ביצוע חפירה ודיפון במגרשי התכנית ובמקביל להשלמת היתר בניה בהתאם לתכנית התקפה. במסגרת הליך זה נערכו בדיקות ואושר התייחסויות לממשק הבינוי עם הקרקע, ובכלל זה בנושאים: מי תהום, זיהום קרקע וגזי קרקע, טיפול בחומרי חפירה.

מטרת התכנית הינה השלמת הבינוי במתחם, מבחינת זכויות בניה, קומות ושימושים, בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה הר/2440 זאת בהמשך לפיתוח ולממשק עם הקרקע שאושרו בתכנית התקפה ובמסמכים המאושרים של היתר הבניה המקודם.

התכנית המוצעת כוללת גם את תחום הכביש שברחוב אריה שנקר בין מגרש 2003 ל-2004, על מנת לאפשר חיבור תת קרקעי בין המרתפים בין שני חלקי התכנית וכן את מימוש חזון תכנית המתאר מעל לקרקע, חזון זה כולל יצירת מרחב מעורב שימושים של תעסוקה, מגורים, מלונאות, שטחים מבונים ציבוריים וחזית מסחרית פעילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה לתחנת הרכבת הקלה, תחבורה ציבורית ותשתית המעודדת שימוש באמצעי תחבורה רכה, שדרוג ופיתוח של מרחב ציבורי איכותי.

שטח התכנית כ- 21.4 דונם.

מטרת התכנית –

תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות לבינוי מעורב שימושים ולהמשך פיתוח מגרשים 2001-2004 והרחוב שביניהם.

בין יתר עיקרי הוראות התכנית –

קביעת הוראות מפורטת ע"פ תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי:

** שינוי ייעוד במגרשים 2001-2004 לייעוד "**עירוני מעורב**" וקביעת "דרך ו/או טיפול נופי" ברצועה ברוחב 5 מ' לאורך הכבישים.

** קביעת התכליות והשימושים.

** קביעת זיקת הנאה לציבור.

** קביעת זכויות בניה לתעסוקה ו/או מלונאות, מסחר מגורים ושטחי ציבור בנויים.

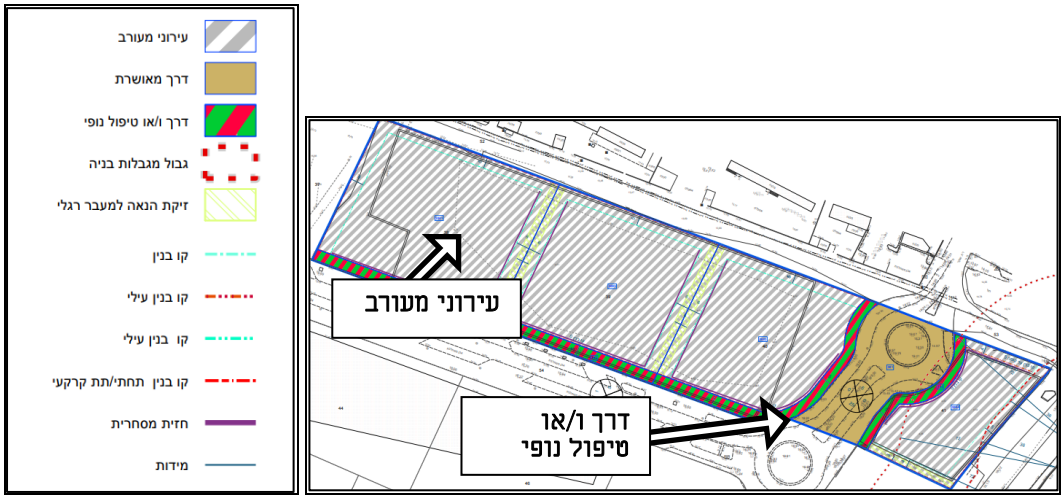
** קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות בתת הקרקע.

** קביעת מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, קווי בנין ותכסית.

** קביעת הסדרי תנועה והוראות בענייני חניה, מרתפים ופיתוח השטח.

** קביעת תנאים להליך הרישוי.

תשריט



שימושים בייעוד "עירוני מעורב" –

<u>מעל הקרקע</u> – תעסוקה משולבת, מסחר, מגורים, מלונאות, דיור מוגן, תעשייה קלה ומלאכה, שטחים מבונים לצרכי ציבור, אחסנה למרכזים לוגיסטיים, שטחים בנויים פתוחים לרווחת העובדים ו/או הדיירים ו/או המתאכסנים.

<u>בתת הקרקע</u> - חניה פריקה וטעינה שירותי רכב.
מחסנים, שטחים תפעוליים ולוגיסטיים, חדרים ומקנים טכניים וכיו"ב.
מתקנים הנדסיים, מתקני תשתיות, מתקנים לניהול והשהיה של מי נגר, לטהור מים לייצור אנרגיה.
מקלטים, חוות שרתים, מלתחות, מסחר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים.
מוסדות תרבות חינוך וספורט.
שירותי רפואה למיניהם.

<u>בגגות</u> – מתקנים טכניים ותפעוליים. "גגות מועילים" (אגירת מים, צמחיה, מתקנים סולריים וכ')

הנחיות מיוחדות

<u>שטחים מבונים לצרכי ציבור</u> – בין היתר יתוכננו ככל הניתן כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות למבנה פעיל ברוב שעות היממה.

<u>מגורים</u> -

סוגי הדירות שיתאפשרו יהיו כדלהלן:

** דירות בהיקף של 20 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע שלא יעלה על 50 מ"ר.
עד 20% מתוכן יוכל להיות בשטח של עד 80 מ"ר.
השאר – בשטח כולל שבין 30 ל-60 מ"ר ובהן עד 2 חדרים.

** במגרשים 2001-2003, כחלקות שנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ן – תוספת בהיקף של עד 5 דירות לדונם

** במגרש 2004 – דירות מיוחדות קטנות מאוד, בשטח כולל של 35-55 מ"ר (או ע"פ הגדרה – יח"ד בהישג יד כהגדרתו בחוק ו/או יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ו/או דיור מוגן), בהיקף של עד 5 דירות לדונם, במסגרת הגדלת צפיפות ל- 25 יח"ד לדונם.

** בנוסף למנייני הדירות הנ"ל, יתאפשר בשטחים הבנויים לצרכי ציבור שימוש של דיור בהישג יד להשכרה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית)

** לא יותר איחוד דירות.

<u>מלונאות</u> –

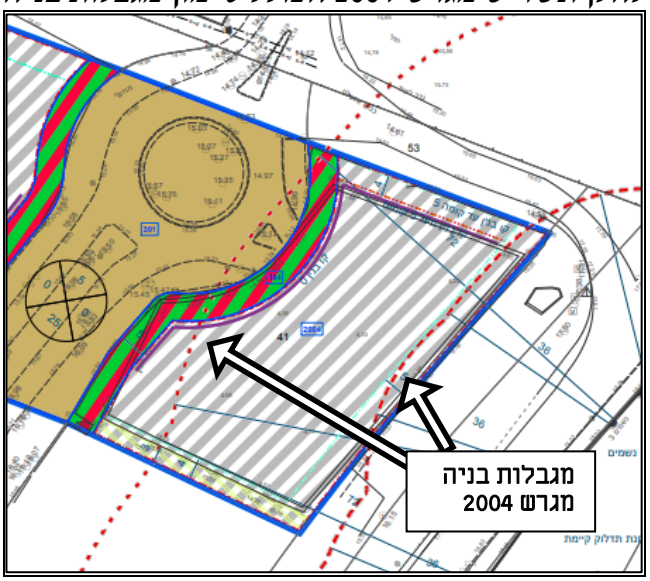
ככל שיבנו שטחי מלונאות הם יקבעו על חשבון שטחי התעסוקה המפורטים בטבלה.

** תותר בניה של עד 200 חדרי מלון.
** היחידות המלונאיות תהיינה בבעלות אחודה.
** ניהול המלון יהיה באמצעות חברה מנהלת.
** לא תותר הצמדת שטחים משותפים ליחידות המלונאיות.
** יחויבו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי ותיאום עם המשרד.
** תנאי להליכי הרישוי לשימוש מלונאי יחויב באישור משרד התיירות

<u>מרחק מתחנת דלק</u> - בתכנית מסמנת מרחקים מתחנת דלק כאשר מרחקים אלה יעודכנו ככל שיאושרו תיקונים בתמ"א 4/18 על תיקוניה, וכן ככל שתחנת הדלק הסמוכה תבוטל.

לא יותרו שימושי מגורים ומלונאות בטווח של 36 מ' מתחנת הדלק.
לא יותרו שימושים רגישים ו/או מוסדות ציבור בטווח של 72 מ' מתחנת הדלק.

להלן תשריט מגרש 2004 הכולל סימון מגבלות בניה



מסחר–

** לפחות 60% מחזית קומת הקרקע הפונה אל השטחים הציבוריים בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה ובה מסחר ומבואות לשימושים השונים. לא תותר הפניית חזיתות של שימושי תעסוקה שאין בהם אינטראקציה עם קהל למרחבים הציבוריים.

** שימוש מסחרי יותר בכל קומת המבנה, לרבות במרתף העליון, ובתנאי שלא יהווה מטרד לשאר השימושים במבנה.

** בצמוד לגג פתוח מגונן יותרו שימושים מסחריים.

זכויות בניה

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		מס' יח"ד	מס' קומות על קרקעי	מס' קומות תת קרקעי	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי- מ"ר
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
2001	עירוני מעורב	תעסוקה	6,059	24,200	6,000	4,000	49,787		15	4	3,000
		מסחר		2,300							
		מגורים ודיור מיוחד		2,500	1,000			50			600
2002		תעסוקה	5,365	27,040	5,760				15	4	3,000
		מסחר		2,500							
		מגורים ודיור מיוחד		2,600	1,040			52			624
2003		תעסוקה	4,967	21,900	3,400				15	4	3,000
		מסחר		2,200							
		מגורים ודיור מיוחד		6,100	2,450			122			1,440
		מבנים ומוסדות ציבור		1,135							
2004		תעסוקה	2,838	10,500	4,530	818	16,000		30	4	3,000
		מסחר		800							
		מגורים ודיור מיוחד		12,800	5,200			256			3,072
103	דרך ו/או	תחבורה	648				350			3	
104	טיפול נופי	תחבורה	369				350			3	
301	דרך מאושרת	תחבורה	2137				1,200			3	

** שטח מבנים ומוסדות ציבור חושב כ- 40% משטח מגרש 2004. בגלל הוראות התכנית לעניין מגבלות בניה (ר' תשריט לעיל), השטח הציבורי הוסט למגרש 2003.
שטח שירות יקבע מתוך העיקרי בשלב התכנון המפורט ע"פ פרוגרמה שתתקבל מהעירייה.

בכל המגרשים יותרו כל השימושים שמותרים בייעוד "עירוני מעורב".

יותר ניוד זכויות כדלהלן:

** משימוש תעסוקה לשימוש מסחר/ מלונאות.
** משימוש מגורים שימושי תעסוקה, מסחר ו/או מלונאות
** משטח עיקרי לשטח שירות
** בין המגרשים – עד 20% מסך הזכויות במגרש המקבל.
** בין שטחי מרפסות למגורים לשטחי מרפסות לתעסוקה.

יותר ניוד דירות בין המגרשים ולצורך כך יותר ניוד זכויות למגורים בין המגרשים.

במקרה של המרת שטחים לתעסוקה יותר למקם שטחים עיקריים (לתעסוקה) במקום מרפסות למגורים, תוך ויתור על שטחי מרפסות, ככל שיידרש, וללא שינוי בסך השטחים העיליים.

יתווספו שטחים לטובת שטחי גג מקורה מגונן ו/או מקורה עם מערכות פוטו-וולטאיות, ומשטחים עם קירוי להסתרת מתקנים טכניים, בהיקף של עד 1,000 מ"ר.

שטחי השירות עבור תעסוקה ו/או מלונאות ומסחר חושבו יחד.

שטחי השירות בתת הקרקע משותפים לכלל השימושים. שיוך שטחים לשימושים ייקבע בשלב התכנון המפורט.

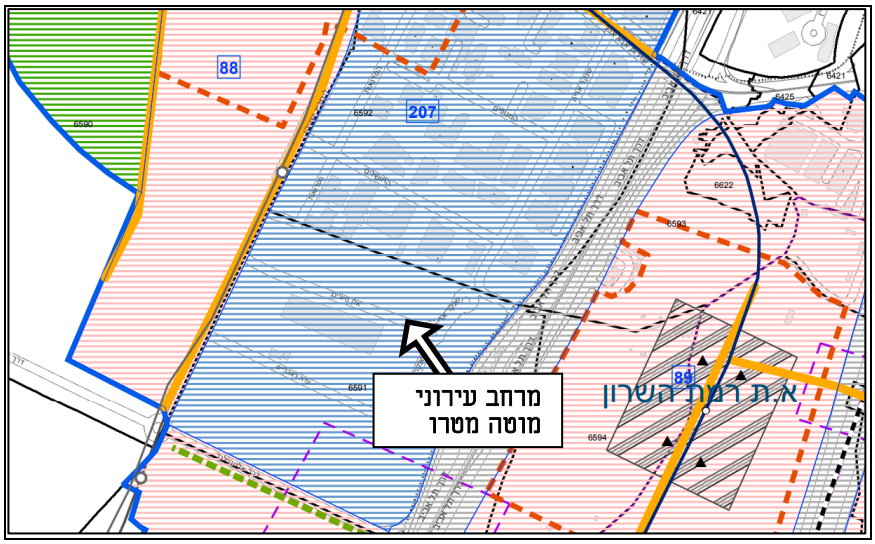
זכויות בניה בתחום ייעודי הקרקע "דרך מאושרת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" ישמשו לבניית מעבר כלי רכב בין החניונים במגרשים 2003, 2004, ב- 3 מפלסים לכל היותר, בתת הקרקע. ככל שלא יעשה שימוש בזכויות אלה הן יבוטלו.

תכסית – עד קומה 5 : 80%
בקומות 6-15 : 70%

6.4 **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[10].

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

[10] 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[11].
** 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**

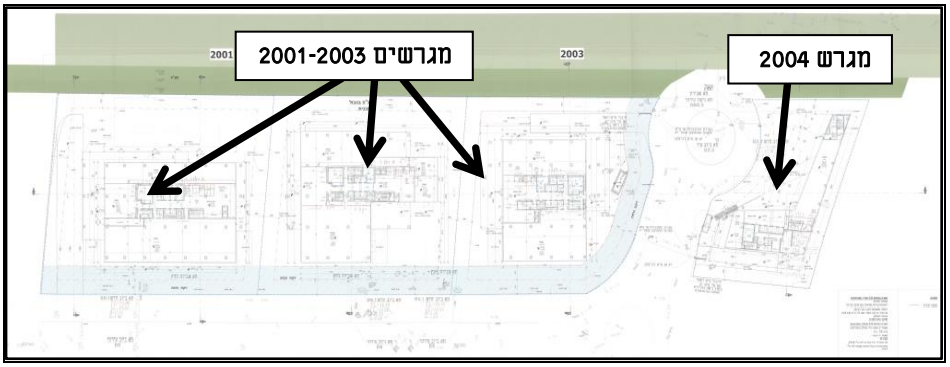
מגרש 2003					
קומה	מדרגות	חניה	מתקנים ומע'		סה"כ
מרתף -4	155.27	3,030.16	184.55		3,369.98
מרתף -3	139.19	2,929.69	189.15		3,258.03
מרתף -2	139.19	2,929.65	189.14		3,257.98
מרתף -1	464.14	84.08	2,440.99		2,989.21
סה"כ תת קרקעי	**897.79**	**8,973.58**	**3,003.83**		**12,875.20**

[11] 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[12]):

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 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[13].

[12] להתרשמות בלבד – ר' להלן החלטת ועדה שאושרה בתנאים – בקשה מס' 20230737 הכוללת שינויים בשטח על- קרקעי.
[13] בתחשיב השומה היקף החניות שהובאו בחשבון נגזר מן התקן האפקטיבי בשים לב לשטח העיקרי.

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

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

<u>קומת מרתף (1-) שטח לחוות שרתים</u>

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

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

שטחים נלווים לחוות השרתים – לרבות חדרי לקוחות/ שירותים/ מטבחון/ חדרי חשמל/ UPS/ וכדו' - **כ- 1,293 מ"ר**[14].

<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**

[14] שטחי אחסנה נספרו בנפרד (ר' להלן)

7.3 החלטת ועדה ותכנית הגשה להיתר - מס' בקשה 20230737

ע"פ החלטת ועדה מיום 2.8.23 (ישיבה מס' 688) הוחלט לאשר את הבקשה שלהלן בתנאים[15].

תיאור הבקשה - 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**

[15] ע"פ החברה, במועד הקובע מולאו זה מכבר רוב התנאים, בהתייחס לדרישות הקיימות.

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.

הדמיה של הקטע הרלוונטי



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 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 5.2.23 :

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>**

אישורי זכויות אינם עדכניים. לפי 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[16] 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.

[16] 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[17]</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.

[17] 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[18] – היזם יחויב בתשלום בגין כלל הזכויות לרבות הזכויות עקב הניוד בשיעור 91%.[19]

בהתאם לסעיף 5.7.10 בקובץ תקנות מועצת מקרקעי ישראל. היקף הזכויות שנויד לא יגרע מהסכם הפיתוח של המגרשים ממנו נוידו[20].

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 ₪**

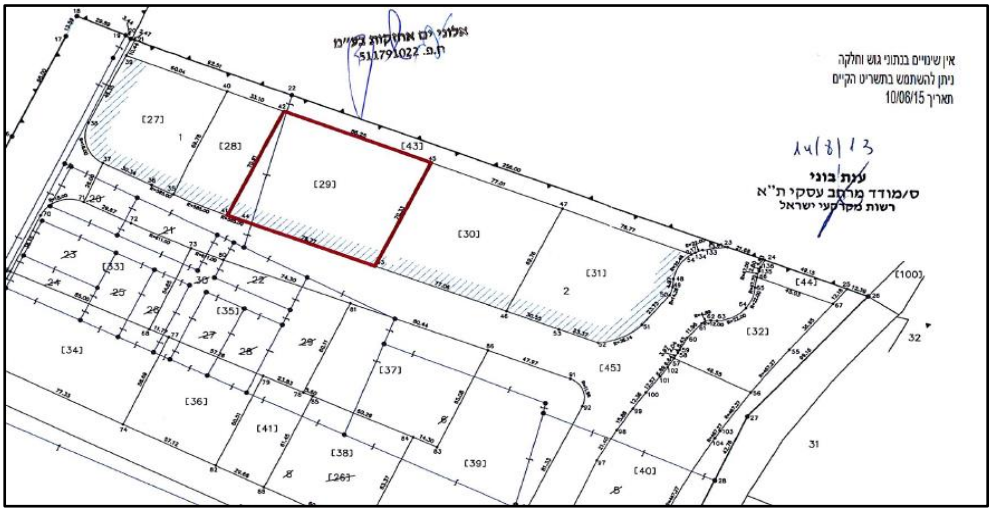
[18] כאמור לעיל- התכנית אושרה זה מכבר.

[19] 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.

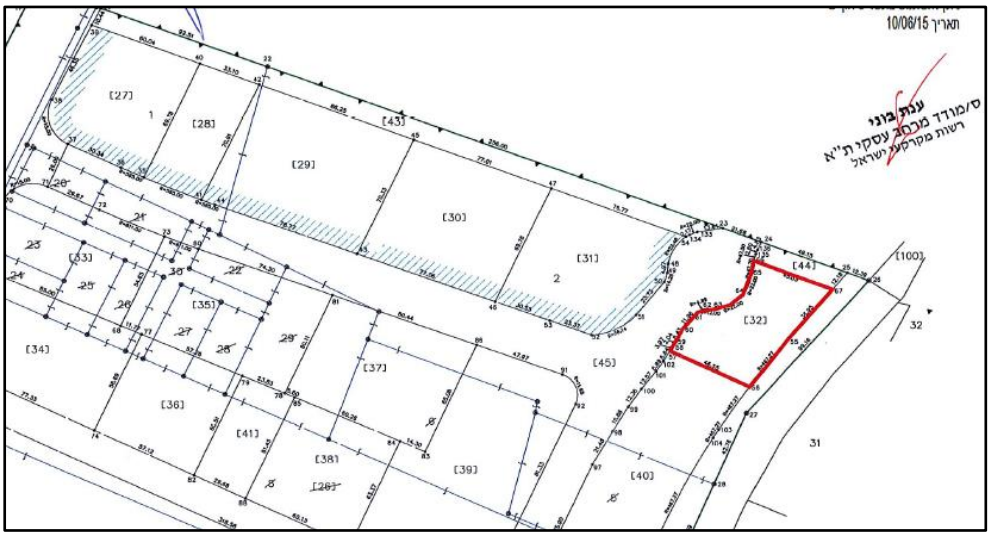
[20] ראה פירוט סעיף להלן.

<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' ₪[21]
**	הסכם קבלן ראשי – קומות מרתף על ותת קרקעי	:	385 מ' ₪[22]
**	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- 75 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.**

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

[22] 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 מגורים ומסחר הממוקמים באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת[23] 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 ברבעון השני 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. התקבלו נתונים עדכניים במיוחד לעניין הגמרים.

ביקור במקום ונתונים שהתקבלו מהחברה מלמדים כי במגרשים שבנדון הושלמו עבודות הדיפון והחפירה, ועבודות הביסוס והקמת המרתפים נמצאות לקראת סיום כאשר בחלק מהמגרשים הוחל בבניית ק"ק.

ראה השקעות שמדווחות על ידי החברה שנבחנו על ידנו במקביל.

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 לכן נתנו היתרים למלוא המרתפים למלוא הפרויקט.

9.6 תכנית מתאר כוללנית למערב אזור התעשייה פורסמה למתן תוקף בדצמבר 2023 טרם המועד הקובע .

לאור הנתונים הסופיים לגבי הרח"ק הפוטנציאלי וכו', עודכנה הפרוגראמה שבתחשיב.

מתן תוקף לתכנית זו העלתה הוודאות וקיצרה את הצפי ליכולת מימוש מלוא הפוטנציאל (הן בשלב א והן בשלב ב').

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

כפי שנעשה בשומות קודמות הובא בחשבון בתחשיב מקדמי דחייה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון בשים לב לכך שהתכנית הכוללנית קבלה תוקף.

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 אך בשים לב לכך שלמרות שהמתארית בתוקף עדיין נדרשים מקדמי הפחתה וסיכון לרבות עלויות שיידרשו לרשויות.

9.8 <u>השניה- לבקרה:</u>

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

מאחר והסכם הקבלן מתייחס רק לחלק מנפח הבניה הפוטנציאלי, הופחתו עלויות חלקיות ביחס למרתפים.

בהקשר זה יצוין כי ניתוח מכרז קבלן הביצוע מלמד כי העלות למ"ר גבוהה במיוחד. זאת מאחר ובכוונת החברה לממש 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 יחייב 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 למ"ר שיושם 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, בנייה ישירה, עקיפות כגון יועצים, היטלים ועוד.

התקדמות וביצוע הבנייה בפועל במועד הקובע, לרבות קבלת היתר ותשלום היטלי פיתוח יוצרים יתרון לנכס על פני מגרשים ריקים סמוכים שנרכשו (מתן ההיתר מלמד כי שולמו מלוא האג' וההיטלים).

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

הן התכניות שחלות והן הנחיות שקיימות בתכנית המתארית למימוש מלוא הפוטנציאל 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 למגרשים אחרים 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 ומקדמי סיכון לרבות שיווק על פני זמן.

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 וחצי האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

לאורך מחצית השנה האחרונה ניתן לראות צמצום במגמת האינפלציה שכיום בגבול העליון של יעד בנק ישראל כאשר לאחרונה הנגיד הפחית את הריבית בשיעור מוגבל.

מדובר בקרקע ששוויה נגזר בדחייה מפרויקט משולב מסחר ומשרדים. מצ"ב נתוני שוק מהתקופה האחרונה המגלמים סביבת ריבית גבוהה.

<u>לעניין המצב הביטחוני –</u>
על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים לאחר תקופה קצרה יחסית לאחר שפרצו כך, שלאור הנתון שמקרקעין נבחנים במונחי "טווח הארוך", סביר להניח שהשפעת המצב הביטחוני על השווי לצמיתות מוגבלת ומגולמת בתחשיבים.

9.15 <u>סיכויים/סיכונים</u>

סיכויים-
סיום מוקדם של אי הוודאות הביטחונית, הבנייה תתקדם טוב מהתחזית ללא חריגות בתקציב.

התכנית המקודמת תאושר בלוח זמנים קצר כאשר העלויות הצפויות לרשויות השונות יפחתו ביחס לתחזית השמרנית שבשומה.

השלמת תכנון וקבלת היתר מהר מהתחזית. המשך ירידת ריבית וגידול בפעילות העסקית. סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

סיכונים-

עיכוב בהליך הבנייה, ייקור עלויות גמר בפרויקט. דחייה ביכולת מימוש הפוטנציאל העתידי.

המשך אי וודאות כלכלית ביטחונית לטווח בינוני, עצירת הפחתות הריבית וגידול באינפלציה דבר שיצמצם ביקושים, מעבר לצפוי במועד הקובע.

10. נתוני שוק-

** פורסם כי 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)[24]

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[25])

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.

[24] לכל יח"ד תוספת 12 מ"ר מרפסת
[25] 35% משטח עיקרי

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

** במכרז רמ"י מיום 24.1.24 נמכר בגוש 6422, חלקה 216 (חלק) מגרש בשטח 6.6 דונם בייעוד תעסוקה (מגרש 702 תב"ע מתחם הכוכבים הר/מק/1985 ב').

סכום הזכייה כולל פיתוח כ- 118.5 מיליון ₪.

זכויות בניה ברוטו ל-8 קומות 25,846 מ"ר. מתקבל שווי של כ- 4,600 ₪ למ"ר ברוטו.

הנכס שבנדון עדיף על המגרש שנרכש במכרז רמ"י.

כפי שהובהר לעיל, המגרש שבנדון בשלבי בנייה לאחר שקיבל היתר כאשר הקרקע במכרז רק בתחילת דרכה. הובא בחשבון מקדם זמינות.

נעבר לכך, מדובר ברצועה קטנה יחסית הצמודה לשכונת מגורים בלתי מפותחת ובלתי זמינה, בעוד שהנכס שבנדון ממוקם בלב אזור תעשייה פעיל ומבוקש, דבר שמצריך מקדם התאמה למיקום.

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

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

<u>חלק יחסי נרכש- 54%</u>

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

חישוב שטח אק' נרכש-

מסחר 1,917 x 2.2 x 1.15=	כ-4,850 אק'
תעסוקה 16,701 x 1 x 1.33=	כ-22,212 אק'
פוטנציאל 13,338 x 0.5[27] x 0.75[28]=	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.

** 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 שבמועד העסקה היתה 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.**

[27] הפחתת היטל השבחה
[28] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

** 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	כתובת	גוש	חלקה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה ב- ₪ בנטרול חניות	מחיר למ"ר ב-₪
9.7.23	המנופים 8	6592	105	625	2	9	12,375,000	19,800
21.6.24	החושלים 5	6592	148	196	3	2	6,151,000	31,383
30.5.23	החושלים 5	6592	148	214	1	1	4,263,000	19,921
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	1249	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	5601	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	3525	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 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים בהרצליה, הינם כ-90 ₪ למ"ר לחודש.
שיעור תפוסה – 96%.

* סקר בנייני משרדים של נת"מ לחציון הראשון של 2023 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-₪
13.12.23	בן גוריון 26	6546	754	86	קרקע	1	1,750,000	20,349
22.3.23	בן גוריון 23	6538	115	27	קרקע	0.367	229,000	23,110
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	6,379,500	35,640

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 הראשון של 2023 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> –

** פורסם כי רשת ההמבורגרים האמריקאית שייק שאק שכרו <u>בנמל תל אביב</u> שטח של כ- 237 מ"ר מסחרי + שטח ישיבה חיצוני של 224 מ"ר, תמורת דמי שכירות בסך של כ-145 אלף ₪ לחודש.

שטח אקוויוולנטי הוא 224 * 0.25 + 237 מ"ר= כ- 293 מ"ר אק'.
דמ"ש למ"ר חנות הם 145 א' מחולק לכ- 293 אק' = **כ- 494** ₪ **למ"ר מסחר.**

** בפרויקט דה וינצי ברח' קפלן בת"א מושכרים שטחים בק"ק (לפני אכלוס) בהיקף של כ- 850 מ"ר בדמ"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 של כ- 2,100 מ"ר בדמ"ש ממוצעים של כ- 335 ₪ למ"ר לחודש.

** בדיזינגוף 91 בחלקו הצפוני מושכרים שטחים של כ- 140 מ"ר בדמ"ש של כ- 630 ₪ למ"ר.

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

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

** בקניון רמת אביב מושכרים שטחי מסחר, כ- 20,857 מ"ר, בדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר כ- 488 ₪.

** במגדל אמות אטריום שבמתחם הבורסה ברמת גן, מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע כ-400 מ"ר (לא כולל שטחי ישיבה חיצוניים), דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 200 ₪ למ"ר/חודש.

<u>שכירות מסחר</u>-

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב דמי השכירות הממוצעים נעים
בטווח 220-250 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת תל ברוך, תל אביב דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר
(כ- 2,800 מ״ר עיקרי) נעים בטווח 180-200 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי שכונתי בנאות אפקה, תל אביב, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- רשת סופרים שוכרת שטח בקומת הקרקע כ- 210 מ״ר תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-230 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 80 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

- רשת מעדניות שוכרת שטח כ- 180 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים
כ-235 ₪. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 100 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

- רשת גלידריות שוכרת שטח כ-90 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-300 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

- רשת פארם שוכרת שטח כ-540 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-250 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

<u>10.3 קרקע למגורים</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 ההצעה 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>הערה</u> – במסגרת המתחם ששוק לעיל. פורסם בעיתונות כי נמכר לאחרונה מגרש מס' 107 בהליך של כינוס נכסים, אשר כולל 77 יח"ד במחיר של כ- 1.3 מ' ₪ קרקע ליח"ד (לא כולל פיתוח).

יצוין כי מדובר במתחם בלתי מפותח המשמש לחקלאות בפועל ואינו זמין לבניה, בעוד שנכס שבנדון הפרויקט נמצא בעיצומה של בנייה לאחר שקיבל היתר בנייה.

<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[29].

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 שווי קרקע ליח"ד הינו בגבולות של כ- 2.4 מיליון ₪.

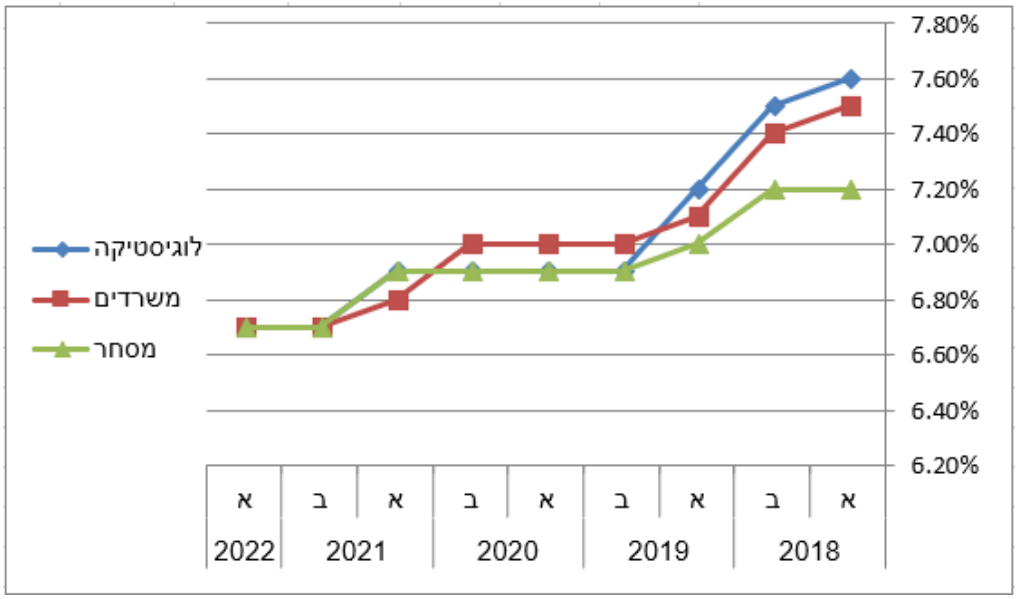
[29] שומת שמאי רמ"י עמדה על סך של כ-347.2 מיליון ₪. ומחיר המינימום היה כ-221 מיליון ₪. משמע המציע נקב בסכום מעט גבוה ממחיר המינימום.

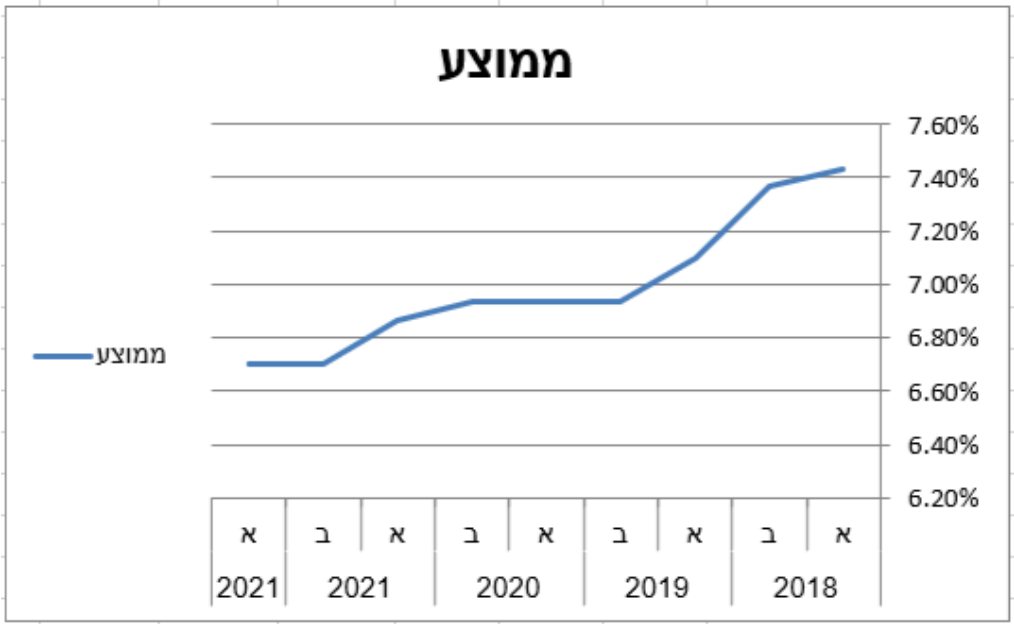
נתוני מכר לדירות 3 חדרים בהרצליה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
גליל ים							
19/02/2024	6422	225	76	3	10	3,915,000	51,513
15/02/2024	6422	225	76	3	5	3,780,000	49,737
22/01/2024	6422	225	77	3	4	3,585,000	46,558
18/01/2024	6422	225	77	3	7	3,726,000	48,390
18/01/2024	6422	225	77	3	5	3,825,000	49,675
17/01/2024	6422	225	77	3	6	3,662,400	47,564
12/10/2023	6422	231	60	3	1	2,900,000	48,333
הרצליה הילס							
21/01/2024	7200	5	75	3	1	3,930,000	52,400
הרצליה הירוקה							
18/09/2024	6526	375	78	3	6	3,500,000	44,872

11. שיעורי תשואה:[30]

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%





- מזה זמן שהשמאי הממשלתי אינו מפרסם עדכון.

[30] 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, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

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

נכון למועד קובע של חוות דעת זו, הנתונים למחצית השניה 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. **טרם התפרסמו נתונים עדכניים.**

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל הארמון", בתמורה ל-103.75 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.1 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום נוסף של 5 מיליון שקל.

  ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לשווי הנכס.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המיועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון שקל – בעיקר מס רכישה).

  ה- NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ₪ בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

- 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 בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

  להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

- 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.
  מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- 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 בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ 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 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- 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.
בנטרול הזכויות הנוספות מתקבל שיעור תשואה של כ-4.5%.

- 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' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

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' ₪.
מתקבל שיער תשואה 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.

- **סיכום:**
קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה.

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

התפלגות שימושים	זכויות בניה	שווי למ"ר	סה"כ בש"ח
קרקע למשרדים	62,944	5,750	361,929,573
קרקע למסחר	6,663	15,000	99,940,898
סה"כ למגרשים	69,607		461,870,470
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			484,254,365
סה"כ ערך נוכחי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה	**(בעיגול)**		**328,600,000**

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	5,750	191,011,696
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		792,260,315
ערך נוכחי לאחר הפחתת עלויות ודחייה	**(בעיגול)**		**280,400,000**
סיכומים:			**ללא מע"מ ₪**
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			609,000,000
השקעות שבוצעו-לפי החברה			216,167,019
שווי הזכויות בחלופה זו			**825,167,019**

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 כנ"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
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')			738,000,000
עודף הכנסות על הוצאות			592,849,677
הפחתת רווח יזמי על ההשקעה		15%	173,589,088
יתרה לקרקע			419,260,589
ערך נוכחי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה			266,838,272
זכויות בניה נוספות בשלב א' (ר' לעיל)			35,289,555
ערך נוכחי לאחר הפחתת עלויות ודחייה	**(בעיגול)**		**287,000,000**
חלק ב'- פוטנציאל עתידי (ראה לעיל)			
תרומת פוטנציאל החלופה זו בע.נ.נ.			280,400,000
שווי הזכויות חלקים א + ב' בע.נ.נ			567,400,000
השקעות משביחות שבוצעו לפי החברה			216,167,019
שווי הזכויות בחלופה זו			**783,567,019**

שווי ממוצע החלופות כ- 804.3 מיליון ₪ כולל השקעות

13. בדיקת רגישות והבהרות לשינוי משומות קודמות:

שומה קודמת-

בשומתנו הקודמת שנערכה למועד קובע של יוני 2023 נקבע שווי של כ- 722.5 מיליון ₪.

בנטרול העלייה בהשקעות שווי הזכויות דומה.

מחד עודכנו כלפי מטה ערכי שווי אך במקביל צמצמו מקדמי דחייה וסיכון לאור מתן תוקף לתכנית המתארית.

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

שינוי בשווי למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן:
במקסימום כ- 885 מיליון ₪ + מע"מ
במינימום כ- 725 מיליון ₪ + מע"מ

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 804.3 מיליון ₪ (שמונה מאות וארבעה מיליון ושלוש 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

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	1
דוח רואה החשבון המבקר	2
מכתב הסכמה מראש להכללה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף	3
הדוחות הכספיים המאוחדים:	
דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות כספיים מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות כספיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-11
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-65

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: **"החברה"**) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: **"תקן ביקורת (ישראל) 911"**). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך הרכוש הקבוע, נדל"ן להשקעה והחכירות (כל אלה יחד מכונים להלן: **"רכיבי הבקרה המבוקרים"**).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויה שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

<u>שווי הוגן של נדל"ן להשקעה</u>

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה (לרבות הנדל"ן להשקעה בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-932,685 אלפי ש"ח. ההכנסה (נטו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-3,838 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.

כמפורט בביאורים 2.ח. ו-18 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13 - מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את בחירת עסקאות ההשוואה של נכסים דומים, את ההתאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכסים של החברה, ואת קביעת שיעור התשואה הראוי ביותר. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

1. השגת הבנה לגבי התהליכים הקיימים בחברה בהתייחס לתהליך הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות רלוונטיות לביקורת בתהליך.
2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים.
3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה.
4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה ובחינה שהם אובייקטיבים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע העבודה.
6. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוגית על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

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

28 במרץ 2024

לכבוד
הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
פארק GreenWork
יקום

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ</u>
<u>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 רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

	ביאור	31 בדצמבר 2023	2022
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	5	46,541	125,995
פיקדונות לזמן קצר	6	33,828	35,291
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	7	398,176	410,385
מכשירים פיננסיים נגזרים	8	9,478	22,120
מסים לקבל		14,373	12,743
לקוחות	9	1,256,474	1,344,078
חייבים ויתרות חובה	10	44,817	48,986
מלאי	11	219,755	230,705
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת	27	-	836,636
		2,023,442	3,066,939
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות	12	14,046	15,137
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	13	455,099	442,801
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	14	-	26,879
מכשירים פיננסיים נגזרים	8	1,814	749
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	15	11,583	14,295
רכוש קבוע	16	758,543	767,598
נכסי זכות שימוש	17	1,438,831	1,392,943
נדל"ן להשקעה	18	932,685	810,702
נכסים בלתי מוחשיים	19	189,199	191,245
מסים נדחים	26ב'	44,882	49,044
		3,846,682	3,711,393
סך הנכסים		5,870,124	6,778,332

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי בן משה יו"ר דירקטוריון	עודד גולן מנכ"ל	נתי בוטבול סמנכ"ל כספים
28 במרץ, 2024			

	ביאור	31 בדצמבר 2023	2022
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	22	1,011,986	1,377,601
חלויות שוטפות של איגרות חוב	23	201,796	280,880
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	17	122,592	142,502
פיקדונות מלקוחות	2יא'	28,511	27,540
מכשירים פיננסיים נגזרים	8	7,213	-
ספקים ונותני שירותים	20	628,272	854,464
זכאים ויתרות זכות	21	308,848	310,597 (*)
מסים לשלם		5,142	4,611
הפרשות	25	45,454	40,367 (*)
התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת	27	-	97,601
		2,359,814	3,136,163
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	22	215,138	214,966
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	23	541,322	738,552
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	24	9,864	7,829
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות	17	1,308,007	1,215,306
זכאים אחרים לזמן ארוך		3,283	6,112
מסים נדחים	26ב'	88,696	86,934
		2,166,310	2,269,699
סך ההתחייבויות		4,526,124	5,405,862
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:	29		
הון מניות רגילות		26,638	26,638
קרנות הון ופרמיה		470,886	765,385
עודפים		840,008	573,839
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה		(15,245)	(15,245)
סך ההון המיוחס לבעלים של החברה		1,322,287	1,350,617
זכויות שאינן מקנות שליטה		21,713	21,853
סך ההון		1,344,000	1,372,470
סך ההתחייבויות וההון		5,870,124	6,778,332

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2023	2022	2021
הכנסות, נטו	30	7,444,596	8,164,538	4,738,103
עלות ההכנסות	31	6,366,851	7,081,724	3,678,290
רווח גולמי		1,077,745	1,082,814	1,059,813
הוצאות מכירה ושיווק	32	883,931	873,539	809,192
הוצאות הנהלה וכלליות	33	56,949	50,800	50,462
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי				
מאזני, נטו	13	37,949	36,851	43,383
עליית ערך נדל"ן להשקעה	18	3,838	68,963	53,368
הכנסות אחרות	34	6,050	10,448	745
הוצאות אחרות	34	5,603	26,089	9,636
רווח מפעולות		179,099	248,648	288,019
הכנסות מימון	35	73,764	13,575	97,107
הוצאות מימון	35	209,332	215,473	127,966
הוצאות מימון, נטו		135,568	201,898	30,859
רווח לפני מיסים על הכנסה		43,531	46,750	257,160
מיסים על ההכנסה	26	1,886	3,140	51,131
רווח מפעילות נמשכת		41,645	43,610	206,029
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	27	24,651	(17,189)	2,440
סך הרווח הנקי		66,296	26,421	208,469
ייחוס הרווח הנקי:				
לבעלים של החברה		66,436	26,561	208,609
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(140)
סך הכל		66,296	26,421	208,469
רווח נקי בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)		2.64	2.76	13.02
רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה מפעילות מופסקת (ש"ח)		1.56	(1.09)	0.16
רווח נקי בסיסי למניה (ש"ח)		4.20	1.67	13.18
כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הנקי למניה		15,826,668	15,826,668	15,826,668

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2023	2022	2021
רווח נקי		66,296	26,421	208,469
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	24	595	2,992	3,374
רווח משערוך פריטי רכוש קבוע		-	13,741	-
רווח משערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	14	4,639	7,006	6,310
רווח כולל אחר מפעילות נמשכת		5,234	23,739	9,684
רווח כולל אחר מפעילות מופסקת בגין שערוך פריטי רכוש קבוע	27 ,16	-	81,620	53,387
סך הכול		5,234	105,359	63,071
סך רווח כולל		71,530	131,780	271,540
ייחוס הרווח הכולל:				
לבעלים של החברה		71,670	131,920	271,680
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		(140)	(140)	(140)
סך הכל		71,530	131,780	271,540

דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	מיוחס לבעלי המניות של החברה						
	הון מניות רגילות	קרנות הון ופרמיה	עלות מניות החברה המוחזקות בידי החברה	עודפים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
יתרה ליום 1 בינואר 2021	**26,638**	**608,894**	**(15,245)**	**476,730**	**1,097,017**	**22,133**	**1,119,150**
תנועה במהלך 2021:							
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	208,609	208,609	(140)	208,469
רווח כולל אחר לשנה	-	59,697	-	3,374	63,071	-	63,071
סך הכל רווח (הפסד) כולל	-	59,697	-	211,983	271,680	(140)	271,540
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(3,588)	-	3,588	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**26,638**	**665,003**	**(15,245)**	**592,301**	**1,268,697**	**21,993**	**1,290,690**
תנועה במהלך 2022:							
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	26,561	26,561	(140)	26,421
רווח כולל אחר לשנה	-	102,367	-	2,992	105,359	-	105,359
סך הכל 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	**26,638**	**765,385**	**(15,245)**	**573,839**	**1,350,617**	**21,853**	**1,372,470**
תנועה במהלך 2023:							
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	66,436	66,436	(140)	66,296
רווח כולל אחר לשנה	-	4,639	-	595	5,234	-	5,234
סך הכל רווח (הפסד) כולל	-	4,639	-	67,031	71,670	(140)	71,530
מימוש נכס בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	4,186	-	(4,186)	-	-	-
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים	-	(303,324)	-	303,324	-	-	-
דיבידנד ששולם	-		-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**26,638**	**470,886**	**(15,245)**	**840,008**	**1,322,287**	**21,713**	**1,344,000**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')	352,223	353,434	288,891
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(83,745)	(35,158)	(21,812)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	268,478	318,276	267,079
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(98,617)	(121,055)	(115,452)
רכישת נדל"ן להשקעה	(118,145)	(71,202)	(12,256)
השקעה בתחנת כוח	-	-	(15)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	528	591	1,141
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(8,066)	(10,248)	(10,617)
תשלום מראש בגין חכירה	(1,224)	(500)	-
תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר (ראה נספח ג')	848,334	-	-
מימוש עסקאות אקדמה	5,896	(3,404) (*)	368 (*)
פירעון הלוואות מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	10,379	14,089 (*)	11,660 (*)
מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	-	(1,126) (*)	(2,910) (*)
השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני	-	-	(73,500)
תשלום על חשבון רכישת חברה בת	(3,000)	(3,000)	(3,000)
פיקדון לזמן קצר, נטו	1,463	30,639	(1,544)
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	32,904	-	-
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	20,171	(43,160)	(79,987)
מתן הלוואות	(5,582)	(1,600)	(5,373)
פירעון הלוואות שניתנו	7,887	4,409	5,995
ריבית שהתקבלה	24,168	19,967	14,886
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	717,096	(185,600)	(270,604)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	128,000	145,000	200,000
פירעון התחייבויות חכירה	(154,229)	(136,567)	(121,576)
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(122,433)	(455,767)	(448,975)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	-	322,558	406,906
פירעון איגרות חוב	(283,065)	(240,242)	(214,316)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	(367,135)	497,210	358,360
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	(3,875)	3,600	177
דיבידנד ששולם	(100,000)	(50,000)	(100,000)
ריבית ששולמה	(101,549)	(122,404) (**)	(62,318)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות חכירה	(60,742)	(52,630)	(48,299)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(1,065,028)	(89,242)	(30,041)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(79,454)	43,434	(33,566)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	125,995	82,561	116,127
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	46,541	125,995	82,561

(*) סווג מחדש.

(**) כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח. לפרטים ראה ביאור 27.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעולות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
רווח לפני מסים על ההכנסה	67,698	21,178	260,054
התאמות בגין:			
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	(37,949)	(36,851)	(43,383)
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני	15,969	7,390	10,000
הפסד מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	164	-
פחת והפחתות	110,116	118,266	125,339 (*)
פחת בגין נכסי זכות שימוש	182,601	171,144	153,558
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	2,808	929	1,925
רווח הון בגין מימוש רכוש קבוע	(777)	(1,904)	(740)
רווח ממימוש פעילות מופסקת	(18,056)	-	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(3,838)	(68,963)	(53,368)
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	12,894	(52,117)	18,275
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד	(7,962)	95,924	(85,688)
הוצאות ריבית, נטו	138,123	155,068 (**)	95,732
הוצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה	427	5,321	(1,708)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(180)	(1,580)	(1,025)
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	6,747	9,867	2,072
	468,621	423,836	481,043
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול בפיקדונות שהתקבלו מלקוחות	971	829	571
קיטון (גידול) בלקוחות	86,629	(351,945)	(435,209)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	(1,290)	4,774	(1,713)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(215,973)	292,566	204,123
גידול בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	2,315	35,727	74,136
קיטון (גידול) במלאי	10,950	(52,353)	(34,060)
	(116,398)	(70,402)	(192,152)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני תשלומי מסים	352,223	353,434	288,891

(*) סווג מחדש.

(**) כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלוואה שניטלה למימון הקמת תחנת הכוח. לפרטים ראה ביאור 27.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	231,109	350,637	151,799
סווג לנדל"ן להשקעה מנכס זכות שימוש	-	13,700	12,700

נספח ג - תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר

	31 בדצמבר 2023
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
מזומנים שנבעו מפעילות השקעה	848,334

ביאור 1 - כללי

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה" או "החברה האם") והתאגידים המאוחדים שלה (להלן: "החברה והתאגידים המאוחדים" או "הקבוצה") עוסקת בפיתוח, הקמה ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חנויות ומסעדות לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסי מקרקעין אשר לחברה יש זכויות בהם. בשנת 1991 החברה הוכרה כ"חברת נפט", ומאז מורשית לפעול במשק הדלק הלאומי. באשר למידע לפי מגזרים ראה ביאור 38, באשר לפרטים בדבר תאגידים מוחזקים - ראה ביאור 39.

החברה נמצאת בשליטת אלון רבוע כחול - ישראל בע"מ (להלן: "רבוע כחול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות בישראל בע"מ (להלן: "אקסטרה אחזקות"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מוטי בן משה.

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.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה

החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור "חמאס" מרצועת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצועת עזה ובגבול הצפון (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה לגיוס מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולצמצום הפעילות העסקית במשק.

השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחומים הבאים: צמצום הפעילות במשק, הגבלות תנועה באזורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי אנשים מביתם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים, ירידות שערים בבורסה, תנודתיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ועליה בתשואות של אגרות חוב קונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

החל מיום 7 באוקטובר 2023 הגיב שוק ההון בישראל בירידות מחירים חדות ובתנודתיות רבה, שהתמתנה עד תום שנת 2023. לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2024, פרסמה חברת האשראי Moody's הודעה על החלטתה להוריד את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה A1), וכן שינתה את אופק הדירוג לתחזית שלילית (מתחזית יציבה).

למעט מקרים נקודתיים בימים הראשונים למלחמה, מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והפורמטים של חנויות המכר הקמעונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

לאחר מועד הדוח, בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח נרשמה עליה במדדים המרכזיים בשוק ההון, מעבר לרמתם קודם ל-7 באוקטובר 2023. בנוסף, לאחר תקופת הדוח, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החל שחרור משמעותי של חיילי המילואים שגויסו, וכן ניכרת מגמת התאוששות במשק הנובעת בין היתר מצמצום המגבלות שהוטלו על האוכלוסייה בישראל בשל המלחמה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוצאות הפעילות של החברה הן:

א. מכירות מתחמי התדלוק והמסחר

מגבלות התנועה באזורים שונים בארץ וגיוס המילואים הניכר, הביאו לצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של המלחמה (במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023). עקב כך, עם פרוץ המלחמה חלה ירידה ניכרת במכירות הדלקים וחנויות הנוחות במהלך חודש אוקטובר. ירידה זו התמתנה עם התקדמות המלחמה, כך שברבעון הרביעי נרשמה ירידה בשיעור של כ-11% במכירות הדלקים במתחמי התדלוק, וכ-9% במכירות חנויות הנוחות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, מכירות חנויות הנוחות חזרו לרמתם טרום המלחמה, ושיעור הירידה במכירות הדלקים במתחמי התדלוק הצטמצם לכ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בשל השפעת מתחמי התדלוק הממוקמים בצפון הארץ ובאזור עוטף עזה).

ב. פעילות קמעונאות המזון

בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, חלה ירידה במכירות קמעונאות המזון (בעיקר ברשת am:pm, אשר פעילותה מושפעת, בין היתר, מתיירות, לקוחות מזדמנים ומהתנועה במרחב הציבורי). נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה אינן ניכרות, כך ששיעור מכירות פעילות קמעונאות המזון דומה לתקופה המקבילה אשתקד.

ג. מכירות דס"ל

הפסקת מרבית הטיסות היוצאות מישראל החל מתחילת המלחמה הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. לירידה במכירות הדס"ל כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

ד. אספקת דלקים לרשות הפלסטינית

בהתאם להסכם עם הרשות הפלסטינית (להלן: "הרש"פ"), מרבית הדלקים אותם מספקת החברה לרש"פ מסופקים על ידי החברה אל מסופי דלקים באיזור יהודה ושומרון. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, נרשמה ירידה בשיעור של כ-25% בהיקף הזמנות הדלקים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח.

ככל ולמלחמה תהיינה השלכות שליליות על היחסים בין מדינת ישראל לרש"פ, עלולה להיות לכך השפעה על התקשרות החברה עם הרש"פ. למידע נוסף בדבר ההתקשרות עם הרש"פ ראה ביאור 28ג'.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את אופן התפשטות המלחמה, לפיכך, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכולל כתוצאה מהמלחמה על פעילותה ותוצאותיה של החברה. ככל שתתמשך הלחימה והיקף הירידות בפעילות השוטפת המצוינת לעיל תימשך, ו/או הלחימה תתפתח לזירות נוספות או שיוטלו מגבלות נוספות על ידי הרשויות, עשוי הדבר להביא לפגיעה מהותית בתוצאות הפעילות העסקית של החברה, כך למשל, האטה כלכלית אשר עשויה להתפתח בעקבות המלחמה, עלולה לגרום לפגיעה בתיק ניירות הערך של החברה, לפגיעה ביכולת החברה לגייס חוב בשוק ההון ובמערכת הבנקאית, ולהשפיע על יכולת עמידת לקוחות החברה בהתחייבויותיהם.

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

א. התאמת היקף ההוצאות השוטפות להיקף הפעילות הנוכחי, בין היתר באמצעות צמצום שעות פעילות מתחמי התדלוק וחנויות הקמעונאות, התאמות בדמי השכירות, הוצאת עובדים לחל"ת ועוד.

ב. ניהול הדוק וקפדני של מדיניות האשראי ללקוחות.

ג. שמירת הגמישות הפיננסית של החברה באמצעות, בין היתר, שמירה על יתרות נזילות גבוהות, לצד שמירה על מסגרות אשראי פנויות במערכת הבנקאית בהיקף משמעותי, ובחינה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם ההשפעות עקב התמשכות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות ומסגרות האשראי הפנויות שלה, נגישותה לאשראי בנקאי, לשוק ההון ונכסים שונים ברי מימוש ו/או שיעבוד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. השפעת תקני דיווח חדשים ופרשנויות שפורסמו

<u>עדכונים לתקן IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):</u>

העדכון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של הישות כמידע אשר עלול להשפיע על ההחלטות המשתמשים העיקריים בדוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית העשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקה, האירוע או תנאים אחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים מצריך גילוי. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות העדכון לתקן.

ב. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים

הדוחות הכספיים מציתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ג. עקרונות עריכת דוחות כספיים

הדוחות הכספיים השנתיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים (כולל באמצעות חברות מוחזקות). הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות המוחזקות שלה).

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט שערוך נכסי יעודה לפיצויים, שערוך נדל"ן להשקעה וקבוצת קרקע ומבנים ברכוש הקבוע, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן והשקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת מהנהלת החברה לערוך שימוש באומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. בביאור 3 ניתן גילוי ותיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שווי הוגן

1) מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נדל"ן להשקעה וקבוצת קרקע ומבנים ברכוש קבוע), החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

שווייה ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמה, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון שבו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

2) מדרג השווי ההוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הינו. כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ה. דוחות כספיים מאוחדים

1) חברות בנות

המדיניות החשבונאית המיושמת בחברות הבנות הותאמה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ותקופות זהים.

2) הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות. עסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 13 להלן).

3) שיטת השווי המאזני

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות שונתה לפי הצורך, על-מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

להלן השינויים שחלו בתקופות המדווחות בשער החליפין של הדולר של ארה"ב (להלן: "הדולר") ובמדד המחירים לצרכן (מדד בגין):

	שער החליפין של הדולר	מדד המחירים לצרכן
	%	%
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:		
2023	(7.2)	3.0
2022	13.2	5.3
2021	(3.3)	2.8

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 3.627 ש"ח.

ז. רכוש קבוע

1) בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים, למעט קבוצות קרקע ומבנים (ראה להלן).

2) תקופת פחת ושיטת פחת

קרקע (למעט קרקע בחכירה) אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם המלאה על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלקמן:

	%	
מבנים (בעיקר תחנות תדלוק)	10-4	
משאבות, מיכלים וציוד אחר	50-7	(בעיקר 7%)
כלי רכב	20-15	
ריהוט וציוד משרדי	15-6	(בעיקר 6%)
ציוד מחשוב	15-33	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מבניהם.

נכסי החברה אינם כוללים ערכי שייר. אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים לפחות בכל סוף שנה, ומעודכנים בהתאם לצורך ומטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

ח. נדל"ן להשקעה

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה מיוחסות במישרין.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לשווי ההוגן, כנקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נכסים בלתי מוחשיים

לחברה מספר נכסים בלתי מוחשיים וביניהם מוניטין, דמי פינוי, תוכנות מחשב, רישיונות לשימוש בתוכנות מחשב או שדרוגים לתוכנות שנרכשו, מותג וקשרי לקוחות.

דמי פינוי
במסגרת התקשרות הקבוצה עם שוכרי חנויות קיימים, משלמת הקבוצה לאותם שוכרים דמי פינוי בכדי שיפנו את החנויות אותן מעוניינת הקבוצה לשכור. דמי הפינוי מהווים עבור השוכר הקיים פיצוי על התקופה בה לא ישתמש בנכס. עלויות אלה מוצגות לפי עלות בניכוי הפחתה שנצברה ומופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופות המשקפות את תקופת הסכמי השכירות בהן התקשרה הקבוצה בחנויות האמורות.

רישיונות לשימוש בתוכנות מחשב או שדרוגים לתוכנות שנרכשו מהוונים על בסיס העלויות שנוצרו בגין רכישתה והכנתה לשימוש של התוכנה הספציפית. עלויות אלו מופחתות על בסיס שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהן (בעיקר שלוש שנים). עלויות הקשורות באחזקת תוכנות מחשב מוכרות כהוצאה עם התהוותן.

מותג
מותג שנרכש במסגרת רכישת פעילות מוכר בשוויו ההוגן במועד הרכישה. מותג הינו בעל אורך חיים שימושיים מוגדר, ומוצג בסכום שהוכר ברכישה בניכוי הפחתה שנצברה. ההפחתה מחושבת על בסיס שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי (כ-11 שנים).

קשרי לקוחות
קשרי לקוחות שנרכשו במסגרת רכישת פעילות מוכרים בשוויים ההוגן במועד הרכישה. קשרי הלקוחות הינם בעלי אורך חיים שימושי מוגדר, ומוצגים בעלות בניכוי הפחתה שנצברה. ההפחתה מחושבת על בסיס שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי (כ-7 שנים).

י. ירידת ערך של נכסים לא כספיים

לצורך בחינת ירידת ערך, מחולקים הנכסים לרמות הנמוכות ביותר, בגינן קיימים תזרימי מזומנים מזוהים נפרדים (יחידות מניבות מזומנים). נכסים לא כספיים, למעט מוניטין, אשר חלה ירידה בערכם, נבחנים לצורך זיהוי ביטול אפשרי של ירידת הערך שהוכרה בגינם בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

בתחום הקמעונאות, חנויות מאותו סוג (מזון בעיקר) הממוקמות בסמיכות גיאוגרפית ואשר להערכת הקבוצה משמשות את אותו ציבור לקוחות, נחשבות כיחידה מניבת מזומנים אחת. מתחמי התדלוק נבחנים כיחידה מניבת מזומנים אחת, זאת בשל בסיס הלקוחות המשותף, והתלות העסקית הקיימת בין הכנסות התחנות.

יא. פיקדונות מלקוחות

במסגרת עיסוקה מקבלת חברה מאוחדת מלקוחותיה וממפיצי גז פיקדונות בגין גלילים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר במזומן בהתאם למחיר הפיקדון כפי שנקבע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז) תשע"ו-2015. מאחר ששווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמא פיקדון לפי דרישה) לא יהיה נמוך מהסכום שישולם על פי דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום, מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולחברה המאוחדת אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כך שלקוחות החברה המאוחדת זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים

1) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות רגילות של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

לאחר ההכרה לראשונה, מודדת הקבוצה את כל המכשירים ההוניים בשווי הוגן. במקרים בהם הנהלת הקבוצה בחרה להציג רווחים ממומשים ורווחים שטרם מומשו הנובעים משינויים בשווי ההוגן של מכשירים הוניים במסגרת הרווח הכולל האחר, לא יבוצע סיווג מחדש, לאחר מכן, לרבות בעת מימוש, של הרווחים או ההפסדים האמורים משינויים בשווי ההוגן לרווח או הפסד.

2) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות.
הקבוצה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

יג. מלאי

עלות המלאי נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

יד. הכרה בהכנסות

1) הקבוצה מכירה בהכנסה על פי סיווג המוצרים הנמכרים, כדלהלן:
(א) מכירות מוצרי נפט, שמני סיכה, גז פחמימני מעובה (להלן: "גפ"מ") וגז טבעי (למעט ביתי) - מוכרות כהכנסה במועד אספקת המוצר ללקוח; בתחנות התדלוק - במועד התדלוק.
(ב) מוצרי צריכה ואחרים - מכירות מוצרי צריכה מוכרות כהכנסה במועד העברת הסחורה ללקוח.
(ג) מכירות גפ"מ ביתי מוכרות כהכנסה בהתאם לכמויות שנצרכו בפועל בתקופות הדיווח.

2) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. במקרה של ירידה בערך הנכסים הפיננסיים והחייבים הנמדדים בעלות מופחתת, מפחיתה הקבוצה את הערך בספרים לסכום בר ההשבה, וממשיכה להפחית את הניכיון שנוצר כהכנסת ריבית.

ביאור 3 - אומדנים חשבונאיים מהותיים

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד, אשר בעת גיבושם נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ולאירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, על עובדות שונות, על גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. מעצם טבעם, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

ביאור 3 - אומדנים חשבונאיים מהותיים (המשך)

האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

א. הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים

הפרשה להפסדי אשראי חזויים מבוססת על מספר הימים בפיגור לפי קבוצות של חייבים בעלות מאפיינים דומים של דפוסי הפסד שהחברה זיהתה על סמך סוג הלקוח, המוצר הנמכר והביטחונות הקיימים ברשות החברה. בהערכת ההפרשה נעשה שימוש באומדנים מתוך נתונים היסטוריים וניסיון עבר של כשל גבייה וביצוע התאמות נדרשות לגבי אומדנים צופי פני עתיד לגבי תנאי שוק עתידיים העשויים להשפיע על הגבייה. קיימת רגישות של סכום ההפרשה שהוכרה לאומדנים כאמור הנדרשים להיבחן מדי תקופת דיווח בהתאם לשינוי בנסיבות המוערכות ולהתבררותן בפועל.

ב. הפרשות לתביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות בספרים, בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת הקבוצה המבוסס על הערכות יועציה המשפטיים, לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסילוק ההתחייבויות, ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי ההנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים, הצפויים כי יידרשו לסילוק המחויבויות הקיימות.

ג. אומדן ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת על בסיס שנתי האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 19ג'. בחינת ירידת הערך מחייבת אמידת סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים אליה משויך המוניטין. סכום בר השבה של יחידות מניבות מזומנים נקבע על בסיס חישובי שווי שימוש. תחשיב באשר לשווי השימוש של היחידה מניבת המזומנים נקבע בהתאם להנחות, תחזיות עתידיות ושימוש באומדנים.

ד. שוויים ההוגן של נגזרים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים ההוגן של נגזרים (ראה ביאור 4א'3ג'), שאינם נסחרים בשוק פעיל, נקבע באמצעות שימוש בשיטות מקובלות להערכת שווי. הקבוצה מפעילה שיקול דעת, לצורך בחירת שיטות הערכה שונות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

ה. מסים נדחים

הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים ובהתחייבויות מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויותועיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים.

ו. רכוש קבוע - מודל הערכה מחדש

הקבוצה בחרה ליישם את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין קרקע ומבנים בתחנות דלק אשר בבעלותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 16 - רכוש קבוע. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים. הערכות אלו כוללות שימוש בשיטות מקובלות להערכה, הכוללות בין היתר, גישת ההשוואה וגישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס. באמידת השווי נלקח בחשבון הסיכונים הגלומים בפעילות הנכס.

ז. נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה נמדד על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים או על בסיס עסקאות בשווי שוק. שווי הוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי הנכס.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1) גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע חוץ, סיכון ריבית, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים בחברה מנוהל על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה על פי מדיניות שאושרה על ידי ההנהלה הבכירה. מדיניות זאת מתייחסת לניהול סיכוני שער חליפין, סיכוני שיעור ריבית, סיכוני אשראי וניהול מזומנים.

א) סיכוני שוק

(1) סיכון שער חליפין

החשיפה נובעת בעיקר מאשראי ספקים והזמנות שמבצעת החברה בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי, הצמוד לשינוי בשער החליפין של הדולר וכן בגין חלק ממלאי הדלקים ותיק ניירות הערך. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (**Forward**) על שער החליפין של הדולר. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המקסימלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף התחייבויות דולריות בסך של כ-90 מיליון דולר אשר החברה ביצעה עסקאות אקדמה בגינן.

(2) סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה יתרות נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום נטו של התחייבויות בניכוי נכסים, שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ-144 מיליון ש"ח (לעומת כ-170 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

שינוי של 2% במדד המחירים לצרכן (בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים) היה מגדיל או מקטין את הרווח לפני מס בסכום של כ-3 מיליוני ש"ח (בדומה לשנה קודמת)

(3) סיכון ריבית

אגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה בגינה קיימת חשיפה לסיכון בשווי ההוגן של אגרות החוב כתוצאה משינוי בשיעורי הריבית בשוק. הלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי בגין שינוי בשיעורי הריבית. ליום 31 בדצמבר 2023 החברה לא ביצעה הגנות בגין חשיפות אלו. ליום 31 בדצמבר 2023, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים עומד על כ-1.2 מיליארד ש"ח (לעומת כ-1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

שינוי של 1% בשיעור הריבית המשתנה (בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים) היה מגדיל או מקטין את הרווח לפני מס לתקופה בסכום של כ- 13 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ- 16 מיליוני ש"ח).

(4) סיכון מחיר

השקעותיה של הקבוצה במניות סחירות ובמניות שאינן סחירות רגישות לסיכון בשווי ההוגן הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה. הקבוצה מנהלת את סיכון המחיר על ידי גיוון בתיק ההשקעות, על ידי הגבלת סך ההשקעה בחברה ספציפית בפרט, הגבלת סך ההשקעה במניות וביצוע הגנות על מדדי מניות בבורסה בתל אביב.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

א) סיכוני שוק

(5) סיכונים שנובעים משינויים במחירי מוצרי הדלק

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה כתוצאה מרישום רווחי/הפסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, כך שעלייה במחירי הדלקים תורמת לרווחי מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכולל, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידה במחירי הדלקים. החברה פועלת לצמצום החשיפה בכמויות המלאי ומווסתת את כמויות המלאי בהתאם לתחזית המכירות, וכן בוחנת החברה מעת לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים כחלק מאסטרטגית הגנה על מחירי הדלקים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה אינה מחזיקה בחוזים עתידיים לרכישת נפט גולמי.

ב) סיכוני אשראי

סיכוני האשראי מטופלים ברמת כל אחת מחברות הקבוצה בנפרד. סיכונים אלו נובעים מחשיפות אשראי ביחס ללקוחות הקבוצה. הנהלת כל חברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, ניסיון העבר עמו ומידע נוסף המתקבל באמצעות שימוש במאגרי מידע חיצוניים זמינים. מגבלות סיכון (risk limits) פרטניות נקבעות לכל לקוח ולקוח, בהתבסס על דירוגים פנימיים וחיצוניים, ובהתאם למגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת כל חברה בקבוצה. השימוש במגבלות הסיכון נבחן באופן שוטף.

ועדת האשראי של החברה המונה, בין היתר, את מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים, מתכנסת אחת לשבועיים בכדי לדון באופן פרטני בסיכוני אשראי של הלקוחות הגדולים בחברה. הקבוצה נוהגת לקבל בטחונות מסוגים שונים בגין חלק מחובות לקוחותיה העסקיים.

החברה מעדכנת את ההפרשה לחובות מסופקים בספריה בהתאם לשיקול דעת הנהלה, המלצות ועדת האשראי וחוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה. כל מכירות הקבוצה נעשות לשוק העסקי ולשוק הקמעונאי הכוללים מספר רב של לקוחות. מכירות ללקוחות השוק הקמעונאי מתבצעות באשראים של שוטף ומסולקות במזומן ו/או באמצעות כרטיסי אשראי. המכירות ללקוחות השוק העסקי של החברה מתבצעות לרוב באשראי של עד שוטף+90 יום ומסולקות לרוב בהוראות קבע ו/או העברות בנקאיות ו/או המחאות. מכירות לשוק העסקי כוללות מכירות ללקוחות מסחריים, מוסדיים, חברות תעופה, הרשות הפלסטינית, בעלי עניין וחברות קשורות.

באשר לחוב לקוח עיקרי ראה גם ביאור 28ג'1.

ג) סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופיין הדינמי של פעילותיהן העסקית, חברות הקבוצה שומרות על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות בהיקף משמעותי וכן באמצעות שמירה על נכסים פיננסים נזילים.
הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל ברמת כל חברה ובמאוחד, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ג) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה (למעט התחייבות בגין חכירה המוצגת בביאור 17) כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעונן נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים (כולל אומדן תשלומי ריבית) בלתי מהוונים.

	2024	2025	2026	2027	2028 ואילך	טרם נקבע מועד פרעון	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2023							
אשראי הלוואות ואגרות חוב	1,255,042	317,830	213,549	186,219	94,584	-	2,067,224
ספקים ויתרות זכות אחרות	935,391	-	-	-	-	28,511 (*)	963,902
סך הכל	2,190,433	317,830	213,549	186,219	94,584	28,511	3,031,126

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

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

2) מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות

החברה משקיעה מעת לעת את עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצרניות סחירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה ובכך חושפת את עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. מדיניות ההשקעות קובעת כללים והנחיות להנהלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו-כן המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment grade) ומטה), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמדדים מובילים בחו"ל של עד 50% מסך מסגרת תיק כולל של עד 550 מיליוני ש"ח (במונחי נכס בסיס) לרבות רכיב המזומן.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2) מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות (המשך)

באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפות החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 8.

3) אומדני שווי הוגן

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

א. מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).

ב. נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).

ג. נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

	רמה 1	רמה 2	סך הכל יתרה
נכסים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	369,500	28,676	398,176
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	11,292	11,292
סך הכל	369,500	39,968	409,468

	רמה 1	רמה 2	סך הכל יתרה
התחייבויות			
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	1,337	1,337
חוזי אקדמה על שער החליפין	-	5,876	5,876
סך הכל	-	7,213	7,213

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

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3) אומדני שווי הוגן (המשך)

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר השוק המצוטט נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. שוק נחשב פעיל אם המחירים המצוטטים זמינים בנקל ומתעדכנים באופן סדיר על-ידי בורסה, סוחרים, ברוקרים, גופים ענפיים, גופים המספקים שירותי תמחור או רשויות פיקוח ממשלתיות, ואם המחירים בשוק זה נקבעים על בסיס עסקות בשוק המתבצעות בפועל ובאופן סדיר בין צדדים בלתי קשורים. מכשירים אלו נכללים ברמה 1. המכשירים שמחזיקה הקבוצה הנכללים ברמה 1 הם בעיקר ניירות ערך הנסחרים בבורסות בישראל ובארה"ב.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים (לדוגמה, נגזרים הנסחרים מעבר לדלפק) נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2.

אם שווי המכשיר הפיננסי אינו מבוסס על נתוני שוק נצפים, המכשיר יכלל ברמה 3.

שיטות המשמשות לחישוב שוויים של מכשירים פיננסיים כוללות:

- מחירי שוק מצוטטים או ציטוטי סוחרים של מכשירים דומים.
- שוויים ההוגן של חוזי החלפת שערי ריבית, המחושב כערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים בעתיד בהתבסס על עקומות תשואה נצפות.
- השווי ההוגן של חוזי אקדמה על מטבע חוץ נקבע תוך שימוש בשערי החליפין של חוזי אקדמה בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר הערך שנקבע מהווה לערכו הנוכחי.
- שיטות אחרות, כגון ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים, משמשים לקבוע את שוויים ההוגן של יתר סוגי המכשירים הפיננסיים.

ב. מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

		31 בדצמבר	
		2023	2022
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
נגזרים בגין מכשירים הוניים	(ראה ביאור 8)	-	6,338
מכשירים פיננסיים נגזרים	(ראה ביאור 8)	11,292	16,531
השקעה במכשירי חוב	(ראה ביאור 7)	58,935	66,162
השקעה במכשירים הוניים	(ראה ביאור 7)	339,241	344,223
סך הכל		409,468	433,254
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
השקעה במכשירים הוניים	(ראה ביאור 14)	-	26,879
סך הכל		409,468	460,133
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
נגזרים בגין מכשירים הוניים	(ראה ביאור 8)	1,337	-
מכשירים פיננסיים נגזרים	(ראה ביאור 8)	5,876	-
סך הכל		7,213	-

באשר למכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ראה ביאורים 12, 22 ו-23 להלן.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2023	2022
מזומנים בבנק ובקופה בש"ח	32,163	76,871
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר בש"ח	13,609	43,215
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ	769	5,909
סך הכל	46,541	125,995

ביאור 6 - פיקדונות לזמן קצר

	31 בדצמבר	
	2023	2022
פיקדונות אצל ספקים [1]	33,087	34,491
פיקדונות אחרים	741	800
סך הכל	33,828	35,291

(1) הסעיף כולל פיקדונות אצל ספקים עיקריים של החברה, שהופקדו כבטחונות לרכישות שמבצעת החברה מספקים אלו. מרבית הפיקדונות צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס ה-SOFR (כ-5.31%).

מועדי הפירעון של הפיקדונות לזמן קצר הינם קצרים יחסית, ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

	31 בדצמבר	
	2023	2022
השקעה במניות	339,241	344,223
השקעה באגרות חוב ממשלתיות סחירות	993	652
השקעה באגרות חוב קונצרניות סחירות	57,942	65,510
סך הכל	398,176	410,385

באשר לעסקאות הגנה בקשר עם רכיב המניות בתיק, ראה ביאור 8.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים נגזרים

	31 בדצמבר	
	2023	2022
נכסים שוטפים		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	6,338
חוזי אקדמה על שער חליפין	9,478	15,782
סך הכל	9,478	22,120
נכסים שאינם שוטפים		
חוזי אקדמה על שער חליפין	1,814	749
סך הכל	1,814	749
התחייבויות שוטפות		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	1,337	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	5,876	-
סך הכל	7,213	-

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה עסקאות אקדמה בגין התחייבויות והזמנות רכש דלקים וגז טבעי לרכישת 191 מיליון דולר (מתוכם 182 מיליון דולר לתקופה של עד חודשיים) ועסקאות אקדמה למכירת 8 מיליון דולר (לתקופה של עד שלושה חודשים).

עסקאות הגנה על מדדי מניות

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2023 לטווח של עד שנה עומד על כ- 121 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה עמד על כ-125 מיליון ש"ח).

ביאור 9 - לקוחות

	31 בדצמבר	
	2023	2022
חובות פתוחים (*)	1,200,691	1,278,076
כרטיסי אשראי	55,061	61,685
המחאות לגבייה	23,130	24,830
	1,278,882	1,364,591
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	22,408	20,513
סך הכל	1,256,474	1,344,078

(*) באשר לחוב לקוח עיקרי ראה ביאור 28ג'1.

א. ההפרשה לחובות מסופקים מתייחסת לחובות בפיגור, כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
פיגור של עד 3 חודשים	1,983	1,911
פיגור של 3 חודשים עד 12 חודשים	3,095	928
פיגור של 12 חודשים ואילך	27,621	28,895
סך הכל	32,699	31,734

ב. התנועה בהפרשה לחובות מסופקים שביצעה הקבוצה הנה כדלקמן:

	2023	2022
יתרה לתחילת השנה	20,513	25,692
הפרשה לחובות מסופקים	2,503	1,079
יתרות לקוחות שנמחקו במהלך השנה כחובות אבודים	(608)	(6,258)
יתרה לסוף השנה	22,408	20,513

ביאור 9 - לקוחות (המשך)

ג. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרות חובה בסך 11,027 אלפי ש"ח (2022 – 12,891 אלפי ש"ח) חורגות ממועד התשלום החוזי והקבוצה לא ביצעה בגינן הפרשה לחובות מסופקים. יתרות אלו קשורות למספר לקוחות בלתי תלויים, ועל פי ניסיונה של הקבוצה מהשנים האחרונות, פרעו לקוחות אלו את חובותיהם במלואם. באשר לביטחונות בגין יתרות אלו, וכן גילוי באשר לאופן בחינת סיכוני אשראי של לקוחות הקבוצה, ראה ביאור 4א'1(ב).

גיול יתרת לקוחות אלו הנו כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
עד 3 חודשים	10,051	11,624
3 חודשים עד 12 חודשים	961	1,250
12 חודשים ואילך	15	17
סך הכל	11,027	12,891

הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלקוחות הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הנה היתרה בספרים של כל קבוצת הלקוחות בניכוי היתרות הלא כספיות.

ליום 31 בדצמבר 2023, הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלקוחות כוללים סך של 27,253 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2022 - 42,217 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ביאור 10 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2023	2022
עובדים	489	717
מוסדות ממשלתיים	2,076	4,535
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לקבל (ראה ביאור 12)	2,064	2,020
הכנסות לקבל	14,058	3,863
הוצאות מראש	7,675	10,632
מקדמות לספקים	10,809	12,323
בעלי עניין (ראה ביאור 37ב')	120	276
פיקדון בקשר עם רכישת מניות	-	10,048
אחרים	7,526	4,572
סך הכל	44,817	48,986

הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת החייבים ויתרות החובה הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 11 - מלאי

	31 בדצמבר	
	2023	2022
מוצרי דלק ושמנים	137,962	143,617
מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים	75,371	80,896
חלקי חילוף וחומרי עזר	6,422	6,192
סך הכל	219,755	230,705

ביאור 12 - הלוואות לקבל לזמן ארוך

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
סך הכל הלוואות לקבל	16,110	17,157
בניכוי - חלויות שוטפות	2,064	2,020
סך הכל	14,046	15,137

הלוואות לקבל לזמן ארוך כוללות בעיקר הלוואות לבעלי מתחמי תדלוק.

ב. מבחינת המטבעות, תנאי ההצמדה ושיעורי הריבית ניתן לסווג את סכומי ההלוואות (לפני ניכוי חלויות שוטפות), כדלקמן:

	שיעור הריבית השנתי המשוקלל ליום 31 בדצמבר	31 בדצמבר	
	2023	2023	2022
	%		
בהצמדה לדולר -	-	345	406
בהצמדה למדד -	3.4	8,454	8,052
בהצמדה למחירי הדלקים [1]	-	-	585
ללא הצמדה [2]	2.7	7,311	8,114
סך הכל		16,110	17,157

(1) הלוואות בגין מלאי דלקים ראשוני.

(2) מרבית ההלוואות חשופות לשינויים בשיעור ריבית הפריים בהתאם להסכמי ההלוואות האמורות.

ג. ההלוואות (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) עומדות לגבייה בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

	31 בדצמבר 2023
שנה שניה	2,626
שנה שלישית	4,715
שנה רביעית	1,636
שנה חמישית	914
שנה שישית ואילך	2,048
ללא תאריך פירעון מוגדר [1]	2,107
סך הכל	14,046

(1) היתרה מיוחסת להלוואות שניתנו בקשר עם ייזום מתחמי תדלוק חדשים. במועד הפעלת המתחמים יוגדרו תאריכי פירעון להלוואות אלו.

ביאור 13 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני

א. הרכב השקעות:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
השקעה בחברות כלולות	1,780	2,332
השקעה בעסקאות משותפות	343,093	317,905
הלוואות לעסקאות משותפות [1]	110,226	122,564
סך הכל	455,099	442,801

(1) ההלוואות בתנאים שונים, חלקן צמודות מדד ובשיעורי ריבית שונים.

ב. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	2023	2022	2021
חברות כלולות	(84)	-	57
עסקאות משותפות [1]	38,033	36,851	43,326
סך הכל	37,949	36,851	43,383

(1) כולל הפחתת עודפי עלות בגין רכישת חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח בכל אחת מהשנים המוצגות.

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בעסקאות משותפות:

הקבוצה פועלת באמצעות עסקאות משותפות בעיקר לצורך הפעלת מתחמי תדלוק וחנויות נוחות, חנויות ומסעדות לממכר מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים. להלן מידע בדבר העסקאות המשותפות העיקריות של הקבוצה:

1) עין שמר - אלון אחזקות בע"מ (להלן: "עין שמר אלון") - חברה בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של חברת עין שמר אלון העוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית". סכום ההשקעה בעין שמר אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-128 מיליוני ש"ח (כולל הלוואות בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח).

2) משמר השרון - אלון אחזקות בע"מ (להלן: "משמר השרון אלון") - חברה בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של משמר השרון אלון העוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ-3,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית". סכום ההשקעה במשמר השרון אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-60 מיליוני ש"ח (כולל הלוואות בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח).

3) עינת - אלון אחזקות בע"מ (להלן: "עינת אלון") - חברה בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של עינת אלון העוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכולל חנות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ- 1,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית". סכום ההשקעה בעינת אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-38 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בעסקאות משותפות (המשך)

4) בחודש מרס 2021 רכשה החברה 50% ממניות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ (להלן: "בי.בי.בי"), בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח. הסכם הרכישה כלל מנגנון עדכון לתמורה (להלן: "התמורה המותנית") בתום שלוש שנים בכפוף לעמידת בי.בי.בי ביעדי רווחיות שנקבעו בהסכם. בי.בי.בי פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכיינות מסעדות, תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Burgerim" ו-"MOSES". למועד הרכישה העריכה החברה את סכום התמורה המותנת כנכס בשווי של כ-7 מיליון ש"ח אשר קוזז מיתרת ההשקעה והוצג במסגרת חייבים לזמן ארוך. במהלך שנת 2022 בהתבסס על הערכת החברה לעמידת בי.בי.בי ביעדי הרווחיות הופחת הנכס בסך של כ-7 מיליון ש"ח במלואו ונזקף לסעיף הוצאות אחרות. במהלך שנת 2023 בעקבות עמידת בי.בי.בי ביעדי הרווחיות רשמה החברה הוצאה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח לסעיף הוצאות אחרות. סכום ההשקעה בבי.בי.בי. ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-71 מיליוני ש"ח.

ד. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 28ב'.

ה. תמצית מידע פיננסי של חברה כלולה מהותית:

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של חברת עין שמר – אלון החזקות בע"מ, אשר מוצגת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
להלן מידע פיננסי מתומצת (הנתונים הינם לפי 100%) מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח על הרווח הכולל של חברת עין שמר אלון החזקות בע"מ לתקופות הדיווח:

נתונים מתוך דוח על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
נכסים שוטפים	11,684	9,081
נכסים לא שוטפים	387,007	358,396
התחייבויות שוטפות	28,668	25,962
התחייבויות לא שוטפות	132,285	139,776
הון המיוחס לבעלי מניות בחברה	237,738	201,739
שיעור ההחזקה בחברה כלולה	50%	50%
חלק החברה בהון החברה הכלולה	118,869	100,870

נתונים מתוך דוח על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הכנסות	125,826	119,552	110,180
רווח כולל	35,999	27,538	33,263
שיעור ההחזקה בחברה כלולה	50%	50%	50%
חלק החברה ברווחי החברה הכלולה	18,000	13,769	16,632

ביאור 14 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

	2023	2022
יתרה לתחילת השנה	26,879	17,780
שינויים בשווי הוגן שנזקפו לרווח כולל אחר	6,025	9,099
מימוש נכס בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(32,904)	-
יתרה לסוף השנה	-	26,879

הנכסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מורכבים כדלהלן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
השקעה במניות נסחרות בישראל [1]	-	4,290
השקעה בדור חיפושי גז - שותפות מוגבלת [2]	-	22,589
סך הכל	-	26,879

(1) החזקה של כ-1% במניות חברת אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

(2) החזקה של כ-5% בזכויות דור חיפושי גז - שותפות מוגבלת, אשר הינה בעלת זכויות בשיעור של כ-4% מקידוחי "תמר" ו-"דלית". בעלי הזכויות הנוספים בשותפות, בשיעור של כ-95%, הינם אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

במהלך שנת 2023, מכרה הקבוצה את זכויותיה במניות חברת אלון חיפושי גז טבעי ובשותפות דור חיפושי גז (שהוחזקו באמצעות חברה בת בשליטה מלאה) בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

	31 בדצמבר	
	2023	2022
מענקים מותנים לבעלי תחנות דלק [1]	3,645	5,636
דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה מראש [2]	4,294	5,333
השקעה בפרויקטים ואחרים	3,644	3,326
סך הכל	11,583	14,295

(1) כולל בעיקר מענקים מותנים ששילמה החברה במסגרת התקשרויות עם בעלי מתחמי תדלוק. הסכומים האמורים אותם העניקה החברה, ייהפכו למענקים עם תום תקופת ההתקשרות או במהלכה, בכפוף לכך שבעלי מתחמי התדלוק יעמדו בהתחייבויותיהם, על פיהם תפעיל החברה את התחנה במשך תקופת ההסכם.

החברה בוחנת מדי תקופת דיווח את יכולתם של בעלי הקרקע לעמוד בהתחייבויותיהם. לאור ניסיון העבר ועל פי הערכות החברה כי בעלי תחנות הדלק צפויים לעמוד בהתחייבויותיהם, המענקים המותנים האמורים נזקפים לתוצאות הפעילות, לסעיף הוצאות מכירה ושיווק, של החברה על פני תקופת ההסכם.

(2) דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה למתחמי תדלוק ומסחר המופחתים על פני תקופת השכירות או ההפעלה.

ביאור 16 - רכוש קבוע

א. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2023, הינם:

	קרקע ומבנים (ראה ג' להלן)	שיפורים במושכר (ראה ד' להלן)	משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר (ראה ה' להלן)	כלי רכב	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	סך הכל
העלות:						
יתרה לתחילת השנה	143,671	905,722	878,342	28,606	188,030	2,144,371
תנועה במשך השנה:						
רכישות	1,000	35,746	46,942	997	5,327	90,012
גריעות	-	-	(1,013)	(1,044)	(15)	(2,072)
יתרה לסוף השנה	144,671	941,468	924,271	28,559	193,342	2,232,311
פחת שנצבר:						
יתרה לתחילת השנה	15,786	626,529	559,704	23,689	151,065	1,376,773
תנועה במשך השנה:						
פחת	917	42,454	46,004	2,612	6,657	98,644
גריעות	-	-	(976)	(658)	(15)	(1,649)
יתרה לסוף השנה	16,703	668,983	604,732	25,643	157,707	1,473,768
עלות מופחתת לסוף השנה	127,968	272,485	319,539	2,916	35,635	758,543
עלות מופחתת לתחילת השנה	127,885	279,193	318,638	4,917	36,965	767,598

ביאור 16 - רכוש קבוע (המשך)

ב. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2022, הינם:

	קרקע ומבנים (ראה ג' להלן)	שיפורים במושכר (ראה ד' להלן)	משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר (ראה ה' להלן)	השקעה בתחנת כח	כלי רכב	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	סך הכל
העלות:							
יתרה לתחילת השנה	133,879	869,668	816,806	703,559	27,305	167,190	2,718,407
תנועה במשך השנה:							
רכישות	-	36,054	61,536	-	2,238	21,227	121,055
גריעות	-	-	-	-	(937)	(387)	(1,324)
הערכה מחדש	9,792	-	-	106,000	-	-	115,792
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(9,923)	-	-	(9,923)
פעילות מופסקת	-	-	-	(799,636)	-	-	(799,636)
יתרה לסוף השנה	143,671	905,722	878,342	-	28,606	188,030	2,144,371
פחת שנצבר:							
יתרה לתחילת השנה	12,387	580,580	530,636	-	22,450	135,132	1,281,185
תנועה במשך השנה:							
פחת	3,399	45,949	29,068	9,923	1,947	16,279	106,565
גריעות	-	-	-	-	(708)	(346)	(1,054)
ביטול פחת נצבר בגין הערכה מחדש	-	-	-	(9,923)	-	-	(9,923)
יתרה לסוף השנה	15,786	626,529	559,704	-	23,689	151,065	1,376,773
עלות מופחתת לסוף השנה	127,885	279,193	318,638	-	4,917	36,965	767,598
עלות מופחתת לתחילת השנה	121,492	289,088	286,170	703,559	4,855	32,058	1,437,222

ביאור 16 - רכוש קבוע (המשך)

ג. קרקע ומבנים:

1) הסעיף כולל זכויות הקבוצה בקרקעות בבעלות וכן מבנים בקרקעות אלו.

חלק מהנכסים טרם נרשמו על שם החברה וחברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת מאחר שטרם הוסדרו הזכויות במקרקעין באזור שבו נמצא חלק זה של הנכסים.

2) מודל הערכה מחדש:

א. הקבוצה יישמה את מודל הערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע בגין תחנת הכוח, החל מיום 30 בספטמבר 2019. ביום 1 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת אחזקותיה בתחנת הכוח ופעילות זו סווגה כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, לפרטים נוספים ראה ביאור 27.

ב. החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש על קבוצת קרקע ומבנים בבעלות, ובהתאם מציגה את הקרקע והמבנים בסכום משוערך, שהוא השווי ההוגן כפי שנמדד במועד השערוך. בתקופות עוקבות ועד למועד השערוך הבא החברה מפחיתה את קבוצת הקרקע ומבנים לפי שיטת הקו הישר.

השווי ההוגן של קבוצת קרקע ומבנים נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון לגבי קרקעות ומבנים במיקומים ובמאפיינים דומים של אלה שהוערכו. השווי ההוגן של המבנים והמקרקעין נמדד בהתבסס על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה הישירה.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

מדידת השווי ההוגן כוללת שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, ביניהם שיעור היוון, כמויות דלקים הנמכרות ואומדן שכ"ד חודשי למטר. טווח שיעור ההיוון לפיו הוונו ההכנסות בנכסים הרלוונטיים הינו 6.5%-8.5%.

ד. שיפורים במושכר:

הסעיף כולל בעיקר בנייה ושיפורים במתחמי תדלוק וחנויות, המופעלות במסגרת חכירה, עמן קשורה החברה בהתקשרויות לטווחים שונים.

ה. משאבות, מיכלים, גלילים וציוד אחר:

חלק מהנכסים נמסרו בהשאלה ללקוחות וזכיינים מפעילי מתחמי תדלוק, כמקובל בענף, ללא תמורה ומרביתם ללא קבלת ביטחונות. בגין חלק מיתרת הגלילים התקבלו פיקדונות מלקוחות (ראה ביאור 2יא').

ו. שעבודים על נכסים - ראה ביאור 28א.

ביאור 17 - חכירות

החברה חוכרת מבנים וקרקעות מצדדים שלישיים לתפעול מתחמי תדלוק וקמעונאות תמורת תשלומי חכירה קבועים ותשלומי חכירה משתנים המבוססים על אחוז קבוע ממחזור המכירות השנתי של החברה.

חלק מחוזי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן.

החברה חוכרת מקרקעין בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל למשך 49 שנים. חוזי חכירה אלו כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בתמורה לתשלומי חכירה שנקבעים בהתבסס על שווי הקרקע במועד מימוש האופציה.

ביאור 17 - חכירות (המשך)

א. מידע בדבר נכסי זכות שימוש – מבנים מקרקעין ואחרים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2022
פחת- לשנה שהסתיימה ביום	182,601	171,144
יתרה ליום	1,438,831	1,392,943

סך התוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות מבנים וקרקעות במהלך שנת 2023 הוא 232,333 אלפי ש"ח (2022- 351,137 אלפי ש"ח), כולל תוספות לנכסי זכות שימוש שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך 231,109 אלפי ש"ח (2022- 350,637 אלפי ש"ח).
במהלך שנת 2022 סווג סך של 13.7 מיליון ש"ח מנכס זכות שימוש לנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 18א').

ב. התחייבויות חכירה:

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה מהוונים לתאריך הדוח על המצב הכספי:

	2024	2025	2026	2027	2028 ואילך	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2023						
התחייבויות בגין חכירה	122,592	147,601	149,336	124,407	886,663	1,430,599

מידע כמותי נוסף לגבי החכירות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	60,742	52,630	48,299
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות	216,195	189,697	169,875

ביאור 18 - נדל"ן להשקעה

א. הנדל"ן להשקעה של החברה כולל זכויות במקרקעין, מבנים ושטחי מסחר בבעלות הקבוצה או המוחזק לצורך הפקת דמי שכירות.

	2023	2022
יתרה לתחילת השנה	810,702	656,837
עלויות הקמה	118,145	71,202
סווג לנדל"ן להשקעה מנכס זכות שימוש	-	13,700
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)	3,838	68,963
יתרה לתום השנה (*)	932,685	810,702
(*) כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה הנמצא בשלבי הקמה ותכנון בסך:	889,155	770,434

ביאור 18 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים ובמאפיינים דומים של אלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה ונמדד בהתאם לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

במהלך תקופת הדוח, עדכנה החברה את הערכות השווי של כלל הנכסים, הערכות השווי בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.

<u>שווי הוגן נדל"ן מניב</u>

השווי ההוגן בגין נכסים מניבים נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומים השכירות בתום תקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג השוכרים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

<u>שווי הוגן נדל"ן בהקמה</u>

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לצורך השלמתו, בתוספת רווח יזמי, ו/או השוואה לעסקאות דומות בהתאמות הדרושות. עלות בנייה למ"ר משתנה בין הפרויקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד, רמת הגמר וכדומה.

הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה באלוני ים נערכה לפי ממוצע בין שיטת החילוץ לשיטת ההשוואה. שיטת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנערכו במגרשים דומים אך בהתאמות הדרושות, ושיטת החילוץ מבוססת על אומדן שווי הפרוייקט כבנוי בשני שלבים וחילוץ היתרה לקרקע על ידי הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח.

<u>קרקעות פנויות</u>

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

ביאור 18 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע נוסף על נכסי הנדל"ן להשקעה העיקריים של הקבוצה:

<u>פרויקט אלוני ים</u>

ביום 1 בינואר 2018, התקשרה החברה בעסקה לפיה רכשה מהשותף 24% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ (להלן: "אלוני ים") בתמורה לסך כולל של 7 מיליון ש"ח, בנוסף, הוסכם כי החברה תעמיד לשותף מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח שמקור פירעונן הינו הזכויות של השותף בקשר עם אלוני ים בלבד, אשר ישועבדו לחברה (להלן: "העסקה"). ביום 30 בינואר 2018 הושלמה העסקה, ולאחר רכישת המניות מחזיקה החברה במניות המהוות 74% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שולמו כ-15 מיליון ש"ח. יתרת הסכום שטרם שולם מוצג בזכאים אחרים ושולם במרס 2024.

לאלוני ים זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים וכ-70 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות (להלן: "המקרקעין"). ביום 29 במרס 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים, בהסכם עם קבלן ראשי (להלן: "הקבלן") לביצוע עבודות בניה בקשר עם הפרויקט. 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. 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, המציא הקבלן לחברה הבת ערבות ביצוע וימציא בהמשך ערבות בדק כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח עבודות שלד וגמרים של המרתפים נמצאות בעיצומן וצפויות להסתיים לקראת מחצית 2024.

פרויקט אלוני ים מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה בשווי של כ-804 מיליון ש"ח ו-709 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה (העלות – 502 מיליון ש"ח ו-410 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה).

הרווח שזקפה החברה בגין פרויקט אלוני ים לתוצאות פעילותה כתוצאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2023 הינו כ-2 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2022 כ-56 מיליון ש"ח לפני מס).

<u>פרויקט אלוני כפר סבא</u>

לחברה זכויות חכירה לדורות במקרקעין בכפר סבא, אשר על חלקו מפעילה החברה תחנת תדלוק וחנות נוחות (להלן: "הפרויקט"). התב"ע החלה על המקרקעין מאפשרת הקמת שטחי מסחר, משרדים וחניות. החברה קיבלה היתרי בניה המאפשרים הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעיים) ובנוסף כ-11,000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. נכון למועד הדוח, עבודות השלד העילי נמצאות בעיצומן וצפויות להסתיים לקראת מחצית 2024.

במהלך שנת 2023 החברה קידמה, בתיאום עם עיריית כפר סבא, תב"ע נקודתית מפורטת במקרקעין אלו, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה. ככל שתאושר התב"ע כאמור, יוביל הדבר להגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

פרויקט אלוני כפר סבא מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה בשווי של כ-85 מיליון ש"ח ו-61 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה.

ההפסד בו הכירה החברה בתוצאות פעילותה בגין פרויקט כפר סבא כתוצאה מירידת ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2023 הינו כ-1 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2022 רווח של כ-4 מיליון ש"ח לפני מס).

ביאור 19 - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתות שנצברו בגינם, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2023, הינם:

	יתרה לתחילת השנה	העלות		יתרה לגמר השנה	פחת			יתרה לתחילת השנה	תוספות פחת במשך השנה	גריעות	יתרה לגמר השנה	יתרה 31 בדצמבר 2023
		רכישות	גריעות									
קשרי לקוחות	17,146	-	-	17,146				6,372	1,205	-	7,573	9,573
מותג	1,536	-	-	1,536				698	140	-	838	698
מוניטין	158,269	-	-	158,269				-	-	-	-	158,269
דמי פינוי	21,091	-	-	21,091				13,828	883	-	14,711	6,380
תוכנות מחשב	72,354	8,870	-	81,224				58,253	8,688	-	66,945	14,279
סך הכל	270,396	8,870	-	279,266				79,151	10,916	-	90,067	189,199

ב. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתות שנצברו בגינם, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2022, הינם:

	יתרה לתחילת השנה	העלות		יתרה לגמר השנה	פחת			יתרה לתחילת השנה	תוספות פחת במשך השנה	גריעות	יתרה לגמר השנה	יתרה 31 בדצמבר 2022
		רכישות	גריעות									
קשרי לקוחות (*)	17,146	-	-	17,146				5,170	1,202	-	6,372	10,774
מותג	1,536	-	-	1,536				558	140	-	698	838
מוניטין	158,269	-	-	158,269				-	-	-	-	158,269
דמי פינוי	19,662	1,429	-	21,091				12,742	1,086	-	13,828	7,263
תוכנות מחשב (*)	63,537	8,817	-	72,354				50,244	8,009	-	58,253	14,101
סך הכל	260,150	10,246	-	270,396				68,714	10,437	-	79,151	191,245

(*) סווג מחדש

ביאור 19 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ג. להלן תמצית נתוני הקצאת המוניטין על פי יחידות מניבות המזומנים אליהן הוא מיוחס:

31 בדצמבר 2023, 2022			
פעילות am:pm	פעילות דור גז	פעילות אמגזית	סך הכל
143,847	13,122	1,300	158,269

סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים מבוסס על חישובי שווי שימוש שנעשו על ידי החברה. שווי השימוש מחושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מיחידות מניבות מזומנים אלו, אשר נקבע בהתאם לתחזיות החברה לשנים הקרובות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סכום בר ההשבה של היחידות המניבות מזומנים של פעילויות דור גז ואמגזית עולות על הערך הפנקסני של יחידות אלה ובהתאם לא נרשמה ירידת ערך בגין מוניטין המשוייך אליהן.

הפרמטרים העיקריים ששימשו לחישוב שווי השימוש של פעילות am:pm הינם שיעור היוון של 11% ושיעור צמיחה של 2.2%. שיעורי הצמיחה ששימשו לחישוב שווי השימוש עקביים עם תחזיות שהופיעו בדוחות שפורסמו ביחס לענף ובהתאם לניסיון העבר של החברה. שווי השימוש שהתקבל לפעילות am:pm עלה על הערך הפנקסני של הפעילות ובהתאם לא נדרשה ירידת ערך בגין המוניטין.

ביאור 20 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2023	2022
חובות פתוחים	626,948	849,372
שטרות והמחאות לפירעון	1,324	5,092
סך הכל	628,272	854,464

ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים ונותני השירותים הינן לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויין ההוגן אינו שונה מהותית מהערך בו הן מוצגות בספרים.

ליום 31 בדצמבר 2023, ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים ונותני שירותים כוללות סך של 363,442 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2022 - 457,400 אלפי ש"ח) בעיקר מאשראי ספקים בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (**Forward**) על שער החליפין של הדולר, לעניין זה ראה גם ביאור 8. יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ביאור 21 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2023	2022
עובדים ומוסדות בגינם	39,534	40,381 (*)
מוסדות	202,057	199,606
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	46,273	53,433 (*)
מקדמות מלקוחות	15,185	11,412
בעלי עניין (ראה ביאור 37)	327	95
אחרים	5,472	5,670
סך הכל	308,848	310,597

(*) סווג מחדש.

ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הזכאים ויתרות הזכות הינן לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויין ההוגן אינו שונה מהותית מהערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 22 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך

א. הרכב האשראי וההלוואות הינו כדלקמן:

	שיעורי ריבית משוקללים ליום 31 בדצמבר	31 בדצמבר	
	2023	2023	2022
התחייבויות שוטפות:			
משיכת יתר מתאגידים בנקאיים - לא צמוד	6.00%	145	4,020
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים			
מובטחות - לא צמוד [1] [2]	5.90%	883,935	1,251,070
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		127,906	122,511
		1,011,986	1,377,601
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים מובטחות - לא צמוד [1] [3]	6.64%	343,044	337,477
בניכוי - חלויות שוטפות		127,906	122,511
		215,138	214,966
סך הכל אשראי והלוואות		1,227,124	1,592,567

ביאור 22 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך)

א. הרכב האשראי וההלוואות הינו כדלקמן (המשך):

(1) מרבית סכומי האשראי שנטלה הקבוצה חשופים לשינויים בשיעור הריבית בהתאם לחוזי האשראי. הריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים בתוספת/הפחתה של מרווח קבוע. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 הוא 6.25% (ליום 31 בדצמבר 2022 - 4.75%).

(2) היתרה כוללת הלוואות לתקופות של עד 3 חודשים בסך כולל של 225 מיליון ש"ח, אשר נטלה החברה לצורך מימון חלק מההשקעה בפרויקט אלוני ים. ההלוואות מובטחות בשעבוד שוטף על נכסי החברה. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט אלוני ים ראה ביאור 18 ג'.

(3) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ-169 מיליון ש"ח, כוללות התחייבות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

(א) הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה (כהגדרתם בהסכם), לא יפחת מ- 17%.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו בניכוי הון חוזר תפעולי ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית על ההון החוזר התפעולי (כהגדרתם בהסכם), לא יעלה על 4.8.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בתנאים האמורים.

(4) הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים כוללות מנגנוני "cross default" וכן עילה לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא בהסכמה מראש של המלווה.

ב. ערכן בספרים ושוויין ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הינו כדלקמן:

31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
שווי הוגן		ערך בספרים (*)	
336,488	346,735	340,675	347,057

(*) ערך ההלוואות בספרים כולל ריבית לשלם.

שוויין ההוגן של ההתחייבויות השוטפות (למעט חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך) אינו שונה מהותית מערכן בספרים.

חישובי השווי ההוגן מבוססים על תזרימי מזומנים מהוונים לפי שיעור ממוצע של כ-6.37% (2022- כ-5.3%). שיעורי הריבית מבוססים על ריביות חסרות סיכון (המבוססות על ריביות אגרות חוב ממשלתיות) לטווחים התואמים את מועדי הפירעון של ההלוואות בתוספת פרמיית סיכון. מדידות השווי ההוגן של ההלוואות מסווגות ברמה 2 של מדרג השווי ההוגן.

ביאור 22 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך (המשך)

ג. ההלוואות (לאחר ניכוי חלויות שוטפות), עומדות לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

	31 בדצמבר 2023
שנה שניה	91,333
שנה שלישית	59,105
שנה רביעית	39,100
שנה חמישית	25,600
סך הכל	215,138

ביאור 23 - איגרות חוב

א. איגרות חוב אשר הונפקו על ידי החברה וחברות מאוחדות:

	הפניה	שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
איגרות חוב (סדרה ה') סחירות (*)	ג'1	4.55	-	58,492
איגרות חוב (סדרה ו') סחירות (*)	ג'2	2.95	119,872	179,808
איגרות חוב (סדרה ז') סחירות (*)	ג'3	3.29	487,252	609,065
איגרות חוב (סדרה ח') סחירות (**)	ג'4	0.6	143,828	181,995
			750,952	1,029,360
בתוספת (ניכוי) סכום הפרמיה (ניכיון) בהנפקתן, לאחר הפחתה שנצברה			(7,834)	(9,928)
			743,118	1,019,432
בניכוי חלויות שוטפות של איגרות החוב			201,796	280,880
סך הכל			541,322	738,552

(*) איגרות חוב לא צמודות מדד.
(**) איגרות חוב צמודות מדד.

ב. איגרות החוב (לאחר ניכוי חלויות שוטפות), עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

	31 בדצמבר 2023
שנה שניה	201,664
שנה שלישית	139,515
שנה רביעית	139,515
שנה חמישית	-
שנה שישית	-
שנה שביעית ואילך	66,382
	547,076

ג. תנאי איגרות חוב:

1) ביולי 2023 אגרות חוב סדרה ה' נפרעו במלואן.

ביאור 23 - איגרות חוב (המשך)

ג. תנאי איגרות חוב (המשך):

2) בחודש אפריל 2017 הנפיקה החברה 232 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 229 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). איגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 13 באפריל 2017.

בחודש פברואר 2019, השלימה החברה הקצאה פרטית בסך של 90 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'). סך התמורה מההקצאה הפרטית הסתכמה לסך של 90.4 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2020, הנפיקה החברה כ- 70 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ו') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ו'), הסתכמה בכ- 71 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.נ איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור מסתכם לכ-120 מיליון ש"ח.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.95% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 בנובמבר ו-31 במאי של כל שנה קלנדרית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מ-31 במאי 2019 ועד ליום 31 במאי 2025.

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 18% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה. (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות, כאשר בנוסף תהא רשאית לבצע חלוקה בכל עת של סכום מצטבר השווה ל60% מהרווחים הראויים לחלוקה שנצברו עד ליום 30 ביוני 2015.

על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביאור 23 - איגרות חוב (המשך)

ג. תנאי איגרות חוב (המשך)

3) בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה 300 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ- 297 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 28 באפריל 2019.

בחודש פברואר 2021, הנפיקה החברה כ-200 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ז') הסתכמה בכ-213 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2022, הנפיקה החברה כ- 336 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ז') הסתכמה בכ-330 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.נ איגרות חוב (סדרה ז') שבמחזור מסתכם לכ-487 מיליון ש"ח.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 במרס ו-30 בספטמבר של כל שנה קלנדרית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מיום 30 בספטמבר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2027.

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 19% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, וכן בניכוי הלוואות, שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (**Non Recourse**) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב).

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עמדה החברה בתנאים האמורים.

שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות זהות לאלו של אגרות חוב (סדרה ו') (ראה ביאור 23.ג'(2)).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

4) ביום 6 במאי 2021 הנפיקה החברה 200 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ- 198 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ח') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 6 במאי 2021.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.נ איגרות חוב (סדרה ח') שבמחזור מסתכם לכ- 130 מיליון ש"ח.

ביאור 23 - איגרות חוב (המשך)

ג. תנאי איגרות חוב (המשך)

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בתשעה תשלומים שאינם שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים: 2021-2022 (כולל), 2024-2027 (כולל), ו-2030-2032 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרס 2021 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.60% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית.

אגרות החוב כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות הבאות: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 535 מיליון ש"ח (לעניין זה, "הון עצמי מתואם" משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה, לא יפחת מ- 12% (לעניין זה, "סך המאזן המתואם" - סך מאזן מאוחד, בניכוי הון חוזר מתואם, וכן בניכוי הלוואות, שהועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה (**Non Recourse**) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הון חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בקיזוז התחייבויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רבעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה. (2) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (ללא רווחי שערוך נכסי נדל"ן) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה בביצוע חלוקה ובלבד שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מדורגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ד. ערכן בספרים ושוויין ההוגן של איגרות חוב הנו כדלקמן:

	31 בדצמבר			
	2023	2022	2023	2022
	ערך בספרים (*)		שווי הוגן	
איגרות חוב סחירות	747,447	1,026,824	721,745	995,346

(*) כולל ריבית לשלם.

באשר לאיגרות חוב סחירות השווי ההוגן נקבע על פי המחיר המצוטט של איגרות חוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022. מדידות השווי ההוגן של איגרות החוב הסחירות מסווגות ברמה 1 של מדרג השווי ההוגן.

ביאור 24 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה התקפים בישראל, חייבות החברה והתאגידים המאוחדים בתשלום פיצויי פרישה ופנסיה לעובדים שיפוטרו או יפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות.

ב. לקבוצה התחייבות לתשלומי פיצויים לעובדיה המהוות תוכניות הטבה מוגדרת. בגין התחייבות זו קיימות יעודות לפיצויים, וכן קופות לפיצויים בהם מפקידה הקבוצה כספים. סכום ההתחייבות לפיצויים, נטו, הכלול בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 משקף את הפער שבין ההתחייבות בגין פיצויי פרישה לבין נכסי תוכנית הפיצויים כמפורט ב-ג' להלן. כמו כן, לחלק מעובדי הקבוצה יש תוכניות להפקדה מוגדרת אשר חל עליהן סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג 1963.

ג. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת:

הסכומים המוצגים בדוח על המצב הכספי נקבעו כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
הערך הנוכחי של התחייבויות הנובעות מתוכניות הממומנות (במלואן או בחלקן)	55,625	68,986
השווי ההוגן של נכסי התוכנית	45,761	61,157
יתרת ההתחייבות (נטו) בדוח על המצב הכספי	9,864	7,829

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

	2023	2022	2021
יתרה לתחילת השנה	68,986	76,707	75,367
שינוי מדיניות תשלום	(19,409)	-	-
עלות שירות שוטף	11,244	9,857	11,909
הוצאות ריבית	3,500	2,131	1,846
מדידות מחדש של ההתחייבות:			
רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות	(766)	(6,546)	(610)
רווחים (הפסדים) אקטואריים הנובעים מתיאומים בהתאם לניסיון	3,817	(3,403)	(1,500)
סך הכל מדידות מחדש של ההתחייבות	3,051	(9,949)	(2,110)
הטבות ששולמו	(11,747)	(9,760)	(10,305)
יתרה לסוף השנה	55,625	68,986	76,707

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

	2023	2022	2021
יתרה לתחילת השנה	61,156	65,921	62,125
שינוי מדיניות תשלום	(20,617)	-	-
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	3,128	1,835	1,514
מדידה מחדש של נכסי תוכנית	3,823	(6,062)	2,271
הפקדות מעסיק	8,253	7,601	8,538
הטבות ששולמו	(9,730)	(8,102)	(8,455)
העברה לחשבון תגמולים של העובד	(252)	(36)	(72)
יתרה לגמר השנה	45,761	61,157	65,921

ביאור 24 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)

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

הסכומים שנזקפו בדוח רווח או הפסד לתקופות האמורות הנם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
עלויות שירות שוטף	11,244	9,857	11,981
הוצאות ריבית בגין ההתחייבות	3,500	2,131	1,846
הכנסות ריבית על נכסי התוכנית	(3,128)	(1,835)	(1,514)
סך הכל	11,616	10,153	12,313

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

להלן ההנחות האקטואריות העיקריות שהובאו בחשבון בגין תוכניות הטבה מוגדרת:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
שיעור ההיוון המשוקלל	5.8%	5.2%
שיעור עליית המדד	2.8%	2.6%
שיעור פרישה צפוי	4%-57%	4%-57%
עליות עתידיות בשכר	0%-5.7%	0%-5.7%

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

נכסי התוכנית מורכבים ממגוון רחב של קופות פיצויים, קופות גמל וביטוחי מנהלים. הרכב הנכסים מיוחס למכשירים הוניים ומכשירי חוב.

לגבי הוצאות בגין הטבות לעובדים, ראה ביאור 36.

ביאור 25 - הפרשות

התנועה בהפרשות הנה כדלקמן:

	תביעות משפטיות (א)	הוצאות לשלם (ב)	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (*)	7,670	28,125	35,795
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:			
זקיפה לדוח רווח או הפסד:			
הפרשות נוספות (*)	3,042	5,500	8,542
סכומים ששולמו/נוצלו במהלך השנה (*)	(3,970)	-	(3,970)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (*)	6,742	33,625	40,367
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:			
זקיפה לדוח רווח או הפסד:			
הפרשות נוספות	941	5,500	6,441
סכומים ששולמו/נוצלו במהלך השנה	(1,354)	-	(1,354)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	6,329	39,125	45,454

(א) תביעות משפטיות - ראה ביאור 28ד.
(ב) דמי שימוש סימן מסחרי ראה ביאור 37 א'2.
(*) סווג מחדש.

ביאור 26 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי החברות בישראל

1) מדידת התוצאות לצורכי מס

החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצורכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס של החברה והחברות הבנות בהתחשב בשינוי במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985 (להלן: "חוק התיאומים"). כמו כן, תיאומים המתייחסים לרווחי הון שונים לרבות שבח, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. הפסדים מועברים לצורכי מס, ניכוי בשל פחת והפסד ריאלי ממכירת נכס בר פחת או נייר ערך יתואמו למדד עד תום שנת המס 2007 והצמדתם הופסקה ממועד זה ואילך.

2) שיעורי המס

שיעור המס החל על החברה הינו 23%.

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מסים נדחים:

1) הרכב המסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים המדווחות, הינם:

	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים ברי-פחת	נדל"ן להשקעה	פיקדונות מלקוחות	השקעה במכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשה לחובות מסופקים	אחרים	הפסדים להעברה	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2021	(74,539)	(45,065)	6,012	(783)	6,179	6,299	9,505	7,240	(85,152)
שינויים בשנת 2021:									
זקיפה לדוח רווח או הפסד	604	(10,935)	133	-	579	(393)	(628)	(5,963)	(16,603)
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	(1,885)	-	-	-	-	(1,885)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(1,008)	-	-	-	(1,008)
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(15,817)	-	-	-	-	-	-	-	(15,817)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	(89,752)	(56,000)	6,145	(2,668)	5,750	5,906	8,877	1,277	(120,465)
שינויים בשנת 2022:									
זקיפה לדוח רווח או הפסד	(1,434)	(10,034)	191	-	431	(1,187)	22,652	12,802	23,421
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	(2,093)	-	-	-	-	(2,093)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(894)	-	-	-	(894)
סווג לפעילות מופסקת (ראה ביאור 27)	90,473	-	-	-	-	-	-	-	90,473
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(28,332)	-	-	-	-	-	-	-	(28,332)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	(29,045)	(66,034)	6,336	(4,761)	5,287	4,719	31,529	14,079	(37,890)
שינויים בשנת 2023:									
זקיפה לדוח רווח או הפסד	(1,461)	1,860	222	6,147	433	435	(1,713)	(10,283)	(4,360)
זקיפה לרווח כולל אחר:									
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	-	(1,386)	-	-	-	-	(1,386)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	-	-	-	(178)	-	-	-	(178)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(30,506)	(64,174)	6,558	-	5,542	5,154	29,816	3,796	(43,814)

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מסים נדחים (המשך)

2) מסים נדחים המתייחסים למרכיבי הרווח הכולל האחר הינם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2023		2022		2021	
	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס	לפני מס	השפעת המס
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	6,025	(1,386)	9,099	(2,093)	8,195	(1,885)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד	773	(178)	3,886	(894)	4,382	(1,008)
הערכה מחדש של רכוש קבוע	-	-	123,693	(28,332)	69,204	(15,817)
סך הכל	6,798	(1,564)	136,678	(31,319)	81,781	(18,710)

ג. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח והפסד לתקופות המוצגות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
מסים שוטפים בגין רווחי השנה המדווחת	21,057	26,325	30,081
מסים בגין שנים קודמות	(23,531)	236	4,447
יצירה והיפוך של מסים נדחים, נטו	4,360	(23,421)	16,603
הוצאות מסים על הכנסה	1,886	3,140	51,131

ד. התאמת המס התיאורטי:

להלן מובאת ההתאמה בין סכום המס ה"תיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים, היו מתחייבים במס לפי השיעור החל על חברות בישראל (ראה א'2 לעיל) לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנים המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח או הפסד	43,531	46,750	257,160
המס התיאורטי בגין רווח זה	10,012	10,753	59,147
הוצאות שאינן מוכרות לצורכי מס	777	2,124	807
השפעת המס בגין תוצאות חברות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס	(8,728)	(7,942)	(9,341)
התאמת מיסים נדחים בגין שנים קודמות	22,899	-	(3,995)
מסים בגין שנים קודמות	(23,531)	236	4,447
אחרות	457	(2,031)	66
מסים על ההכנסה	1,886	3,140	51,131

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה הפסדים שוטפים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח אשר בגינם הוכרו מסים נדחים (ליום 31 בדצמבר 2022 – 22.8 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2023 לא קיימת יתרת הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות (ליום 31 בדצמבר 2022 – 38.4 מיליון ש"ח).

ו. שומות מס

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות עד שנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

ביאור 27 - פעילות שהופסקה

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלוא הזכויות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו.

בעקבות התקשרות החברה בהסכם מכר לתחנת הכוח, ביצעה החברה פרעון מוקדם מלא של הלוואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי ומוסד פיננסי למימון ההקמה והתפעול של תחנת הכח. פרעון ההלוואה בסך של כ- 364 מיליון ש"ח כלל את הריבית שנצברה עד למועד הפרעון ועמלות שונות בקשר עם ביצוע הפרעון המוקדם.

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, הושלמה העסקה. במהלך שנת 2023, קיבלה החברה תמורה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה).

בעקבות מכירת פעילות תחנת הכח, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגזר ה-"חשמל" אינו מהווה עוד תחום פעילות של החברה, ופעילות זו מסווגת בדוחות הכספיים של החברה כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

א. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעילות שהופסקה:

	31 בדצמבר 2022
לקוחות	18,117
חייבים ויתרות חובה	9,083
רכוש קבוע	799,636
נכסי זכות שימוש	9,800
סך הכל נכסים	836,636
ספקים ונותני שירותים	3,946
זכאים ויתרות זכות	3,182
מסים נדחים	90,473
סך הכל התחייבויות	97,601

ביאור 27 - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. ניתוח הרווח או הפסד מפעילות שהופסקה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הכנסות	32,462	145,039	127,704
הוצאות	26,351	170,611	124,810
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	6,111	(25,572)	2,894
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(484)	(8,383)	454
רווח (הפסד) נקי מפעילות מופסקת	6,595	(17,189)	2,440
רווח ממימוש פעילות מופסקת, נטו	18,056	-	-
סך רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	24,651	(17,189)	2,440
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:			
רווח בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	81,620	53,387
סך הכל רווח כולל מפעילות מופסקת	24,651	64,431	55,827

ד. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילות שהופסקה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	12,574	37,650	38,237
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(7,698)	34,913	(3,195)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	-	(19,278)	(23,126)
סך הכל תזרימי מזומנים נטו	4,876	53,285	11,916

ביאור 28 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה ותאגידים מאוחדים לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 כ-1,207 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022- כ-1,573 מיליון ש"ח) רשמו החברה ותאגידים מאוחדים שעבודים שוטפים על כלל נכסיהם ושעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין שלהם.

ב. ערבויות

החברה והחברות הבנות שלה העמידו ערבויות בנקאיות בסך של כ-21 מיליוני ש"ח בקשר עם מכרזים (לרבות ערבויות שהועמדו מכוח זכייה במכרזים) ובקשר עם הליכים משפטיים בהם היא מעורבת.

החברה ערבה להבטחת חוב של דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה מאוחדת (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים") לספקי חנויות הנוחות בסך של עד 85 מיליוני ש"ח.

החברה ערבה להבטחת חוב של עסקאות משותפות כלפי תאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-69 מיליון ש"ח.

ביאור 28 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

ג. התקשרויות

1) הסכם אספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית

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

ההסכם קובע את מחירי, דרכי ומועדי האספקה, תנאי התשלום, אופן הניפוק וההובלה של תזקיקי הנפט והגפ"מ, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והגפ"מ המסופקים לרש"פ ותנאים מסחריים נוספים. האחריות להובלת התזקיקים למרכזי הפצה של הרש"פ חלה על החברה, בעוד הובלת המוצרים ממרכזי ההפצה האמורים לשטחי הרש"פ וללקוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

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

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

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרשות הפלסטינית על תוספת להסכם אספקת הדלקים, במסגרתה הוארכה תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק הישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"מ לרש"פ בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-1,721 מיליון ש"ח (הכנסות בשנים 2022 ו-2021 הינם כ-2,025 מיליון ש"ח וכ-865 מיליון ש"ח בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרש"פ עומדת על כ-590 מיליון ש"ח.

החברה ביצעה אומדן להפרשה לירידת ערך חוב לקוח בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי שהתבסס על נתוני כשל אשראי של S&P ובהתבסס על ניסיון העבר של החברה. בהתאם העמידה את ההפרשה לירידת ערך על סך של כ-4 מיליון ש"ח. הגדלת ההפרשה בסך של 2.6 מיליון ש"ח נזקפה לסעיף הוצאות אחרות (שנה קודמת – הקטנת הפרשה בסך כ- 7 מיליון ש"ח).

2) הסכם רכישת מוצרי דלק מבתי הזיקוק

נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבז"ן ומפז בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "בתי הזיקוק"), על פי הסכם שנתי שנחתם בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק (להלן: "הסכמי הרכש"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קובעים הסכמי הרכש, כמויות שנתיות אותן מחויבת החברה לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה המועברות מראש. יצוין, כי החברה זכאית לסטות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעורים הקבועים בהסכמי הרכש.

הסכמי הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחירים אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלום, בטחונות שעל החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה.

ביאור 28 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

3) הסכם לרכישת גז טבעי

בחודש ספטמבר 2022 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם לרכישת גז טבעי עם חברת או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד ההפעלה המסחרית של מאגר "כריש". ההסכם כולל התחייבות לרכוש או לשלם (**Take or pay**) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

ד. התחייבויות תלויות

1) תובענות ייצוגיות

א. בחודש ספטמבר 2019, התקבל במשרדי החברה כתב תביעה בצירוף בקשה לאשר תובענה ייצוגית, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים"), חברת בת בשליטה מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת"), וכנגד 2 חברות דלק נוספות (להלן: "הנתבעות") בבית הדין האזורי לעבודה בחיפה (להלן: "הבקשה"). עניינה של הבקשה הוא בטענה כי החברה הבת הפרה את הוראות צו הרחבה בדבר פנסיית זקנה משלימה (יסוד) משנת 1966 (להלן: "העילה הראשונה"), והוראות צו הרחבה בענף תחנות הדלק משנת 1979 (להלן: "העילה השנייה"), החלים ומחייבים אותה, לטענת התובע, ביחסיה עם עובדיה. סכום הבקשה הכולל הוערך על ידי התובע בסך של כ-141 מיליוני ש"ח. ביום 7 ביולי 2021, ניתנה על ידי בית הדין האזורי לעבודה בחיפה החלטה, לפיה הוא דוחה את הבקשה שהוגשה כנגד הנתבעות בגין העילה הראשונה ומאשר את הבקשה כנגד הנתבעות בגין העילה השנייה (להלן: "ההחלטה"). החברה הבת הגישה לבית הדין הארצי לעבודה בירושלים (להלן: "בית הדין הארצי") ערעור על ההחלטה לאשר את הבקשה ביחס לעילה השנייה (להלן: "בקשת החברה"), והמבקש הגיש ערעור לבית הדין הארצי על ההחלטה לדחות את הבקשה ביחס לעילה הראשונה (להלן: "ערעור המבקש").
ביום 28 בדצמבר 2022, ניתן על ידי בית הדין הארצי פסק דין, במסגרתו הוחלט לדחות את ערעור המבקש ביחס לעילה הראשונה, ולקבל את ערעור החברה הבת ביחס לעילה השנייה, ללא צו להוצאות, כך שהבקשה שהוגשה כנגד החברה הבת נדחתה במלואה (להלן: "פסק הדין").
ביום 26 בפברואר 2023, הגיש המבקש עתירה על פסק הדין לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק (להלן: "בג"ץ"), במסגרתה ביקש לבטל את חלק פסק הדין בו הוחלט לדחות את הבקשה ביחס לעילה השנייה (להלן: "העתירה"), וביום 6 במרץ 2023, קבע בג"ץ כי על החברה הבת להגיש תגובה מקדמית לעתירה. בהתאם, ביום 11 במאי 2023, הגישה החברה הבת תגובה מקדמית לעתירה.
להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה הבת, הסיכוי שבג"ץ ידחה את העתירה גבוה מהסיכוי שהעתירה תתקבל.

ב. בחודש נובמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים (להלן: "החברה הבת"), וחברות דלק נוספות, וכן כנגד מנכ"ל החברה לשעבר מר עמית זאב והמנכ"לים של חברות הדלק הנוספות, בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשה נטען כי החברה הבת מפרה את הוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, בכך שאינה אוסרת, לכאורה, את העישון בשטחים החיצוניים ואזורי הישיבה החיצוניים הצמודים לחנויות הנוחות שלה. במסגרת הבקשה, העריך המבקש את הנזק מדור אלון ניהול מתחמים בסך של כ-44 מיליון ש"ח לשנה, כשסכום זה מוכפל בתקופת ההתיישנות.

ביאור 28 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. התחייבויות תלויות (המשך)

1) תובענות יצוגיות (המשך)

ב. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה בסכום שאינו מהותי לחברה (להלן: "הסכם הפשרה"). הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט, פורסם בעיתונות ולא הוגשו לו התנגדויות. בחודש פברואר 2023, הוגשה תגובה מטעם היועץ המשפטי לממשלה (להלן: "היועמ"ש") בנוגע להסכם הפשרה. בחודש מאי 2023 קבע בית המשפט כי על הצדדים להגיש תכנית עבודה מפורטת ומתוקנת לעניין יישום הסכם הפשרה (להלן: "תכנית עבודה מעודכנת").
בחודש אוגוסט 2023 הגישה החברה לבית המשפט תכנית עבודה מעודכנת. להערכת החברה, הסכם הפשרה (אשר תכנית העבודה המעודכנת כלולה בתוכו) יאושר על ידי בית המשפט ויינתן לו תוקף של פסק דין.

ג. בחודש דצמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים (להלן: "החברה הבת"), אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשה נטען כי בחלק מהחנויות המופעלות על ידי החברה הבת, לא מוצג סימון ביחס לחלק ממחירי המוצרים המוצעים למכירה (בעיקר ביחס למחירי פירות וירקות). במסגרת הבקשה, העריך המבקש את הנזק מהחברה הבת בסך של כ-400 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2021, הגישה החברה הבת תגובה לבקשה, במסגרתה דחתה את הטענות שהועלו בבקשה. בין הצדדים התנהל הליך גישור אשר הסתיים ללא תוצאות, והדיון בבקשה הוחזר לבית המשפט. בחודש נובמבר 2023 הגישה המבקשת לבית המשפט בקשה מתוקנת לאישור תובענה ייצוגית. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024 הגישה החברה תשובה לבקשה המתוקנת.
להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך בשלב זה.

2) תביעות כספיות אחרות

ביום 19 ביולי 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה), מר מוטי בן משה (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה ברבוע כחול), וכנגד נושאי משרה בחברה בהווה ובעבר בגין השימוש שעושה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" (להלן: "התביעה הנגזרת").

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, הומצא לחברה כתב תביעה אשר הוגש ע"י רבוע כחול וע"י אקסטרה אחזקות (בעלת השליטה ברבוע כחול), ובו, בין היתר דרישה לתשלום דמי שימוש ראויים בסך כולל של כ-59.5 מיליון ש"ח, בגין השימוש שעשתה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" בין השנים 2017-2023, בנוסף במסגרת התביעה התבקש בית המשפט ליתן סעד הצהרתי לפיו כל עוד עושה החברה שימוש בסימני המסחר, עליה לשלם לרבוע כחול דמי שימוש בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח לרבעון (קרי, 8.4 מיליון ש"ח לשנה) (להלן: "תביעת בעלת השליטה"). ביום 7 בינואר 2024, הומצאה לחברה בקשה לאישור הגנה נגזרת אשר הוגשה על ידי המבקש בתביעה הנגזרת, במסגרתה התבקש בית המשפט להתיר למבקש להתגונן בשם החברה כנגד תביעת בעלת השליטה.

נכון למועד פרסום הדוח, מתנהלים בין הצדדים ההליכים האמורים (התביעה הנגזרת, ותביעת בעלת השליטה). למידע נוסף בדבר השימוש בסימני מסחר ראה ביאור 37א'2.

רישיון עסק או בחריגה מהיתר, ובנוגע להפרת הוראות הדין בקשר עם פעילות שיווק הגפ"מ.

ביאור 28 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. התחייבויות תלויות (המשך)

3) הליכים אחרים

כנגד החברה ותאגידים מאוחדים, ונושאי משרה בהם, תלויים ועומדים מספר כתבי אישום או גזרי דין, בנוגע, בין היתר, להפעלת תחנות תדלוק, או חנויות נוחות ללא להערכת החברה, מעבר לקנסות בסכומים לא מהותיים, ו/או להוצאת צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק ו/או עד להכשרת הבניה בהיתר וכדומה, אין לחברה חשיפה נוספת בהקשר זה. כמו כן, גם אם יסגרו אחת או יותר מתחנות התדלוק ו/או חנויות הנוחות ו/או נקודות המכירה הקמעונאיות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

ביאור 29 - הון, קרנות ועודפים

א. הון, קרנות ועודפים

1) מורכב ממניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח, כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
	מספר המניות באלפים	
רשום (כולל מניות מוחזקות בידי החברה ובידי חברה מאוחדות)	60,000	60,000
מונפק ונפרע (כולל מניות מוחזקות בידי החברה ובידי חברה מאוחדות)	16,495	16,495

2) נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה 668,210 מניות רדומות, המהוות כ-4.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3) להלן סכומי הדיבידנד ששולמו לבעלי מניות החברה, בש"ח למניה, בשנים 2021-2023:

שנה	סכום הדיבידנד באלפי ש"ח	סכום דיבידנד ששולם למניה בש"ח
2023	100,000	6.32
2022	50,000	3.16
2021	100,000	6.32

ב. הרכב קרנות ההון ופרמיה הינו כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
פרמיה על מניות	348,298	348,298
קרן הון משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	(8,825)
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	122,588	425,912
סך הכל	470,886	765,385

ביאור 30 - הכנסות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
מכירות דלקים	11,403,409	11,813,457	8,233,955
בניכוי - היטלים ממשלתיים	5,054,913	4,750,584	4,550,202
מכירות נטו	6,348,496	7,062,873	3,683,753
מכירת מוצרי צריכה ואחרים	1,096,100	1,101,665	1,054,350
	7,444,596	8,164,538	4,738,103
כולל הכנסות ממכירת דלקים ללקוח עיקרי, נטו	1,720,967	2,025,000	865,398

ביאור 31 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
עלות הדלק, הגז ומוצריהם	5,683,442	6,380,506	3,005,205
עלות מוצרי צריכה ואחרים	683,409	701,218	673,085
סך הכל	6,366,851	7,081,724	3,678,290
כולל קניות מספקים עיקריים:			
ספק א'	3,768,205	4,208,000	1,802,837
ספק ב'	1,670,586	1,966,000	1,051,748

ביאור 32 -הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	282,819	278,528	257,462
דמי שכירות תחנות תדלוק וחנויות נוחות	41,344	49,988	53,123
אחזקת מתחמים, משרדים וציוד	140,159	140,587	131,019
הובלות	82,072	80,498	66,560
פרסום	13,012	13,039	12,659
דמי שימוש סימן מסחרי (ראה ביאור 28ד'2)	5,500	5,500	5,500
עמלות	5,376	6,649	4,611
פחת והפחתות	290,876	277,454	252,894
אחרות	22,773	21,296	25,364
סך הכל	883,931	873,539	809,192

ביאור 33 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
משכורת והוצאות בקשר לעובדים	31,393	26,751	28,492
אחזקת משרדים ביטוח וציוד	6,006	6,655	5,122
ייעוץ מקצועי	11,269	11,838	11,450
חובות מסופקים ואבודים	2,044	1,079	1,983
פחת והפחתות	1,841	1,781	1,849
אחרות	4,396	2,696	1,566
סך הכל	56,949	50,800	50,462

ביאור 34 - הכנסות והוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הכנסות אחרות:			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	105	321	254
הכנסות מחלוקת רווחי שותפות דור חיפושי גז	1,389	1,953	-
הכנסות בגין הסכם פשרה	3,875	-	-
רווח הון בגין גריעת נכס זכות שימוש	639	1,574	486
ביטול הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי	-	6,600	-
אחרות	42	-	5
סך הכל	6,050	10,448	745
הוצאות אחרות:			
ירידת ערך נכסים	-	2,730	1,130
הוצאות בקשר עם פרוייקט נדל"ן בהקמה	-	16,157	-
הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי	2,587	-	8,000
התאמת תמורה בגין רכישת חברה כלולה (ראה ביאור 13ג'4)	3,000	7,000	-
אחרות	16	202	506
סך הכל	5,603	26,089	9,636

ביאור 35 - הוצאות מימון והכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הוצאות מימון:			
ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים	79,266	31,213	17,454
ריבית בגין אגרות חוב (כולל הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה)	32,268	36,428	31,683
עמלות כרטיסי אשראי	27,067	27,076	24,462
הוצאות מימון בגין חכירה	61,071	57,949	48,288
חוזים עתידיים על נפט והפרשי שער והצמדה בגין מכשירים פיננסיים, נטו	4,041	20,214	1,134
הוצאות ריבית ושערוך נכסים פיננסיים	914	39,094	-
אחר	5,462	4,053	5,269
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לנכסים	(757)	(554)	(324)
סך הכל	209,332	215,473	127,966
הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית ושערוך נכסים פיננסיים	26,191	-	83,749
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו ומפקדונות	14,998	10,828	6,066
הפרשי שער והצמדה בגין פריטים כספיים, נטו	17,304	468	5,456
אחרות	15,271	2,279	1,836
סך הכל	73,764	13,575	97,107
הוצאות מימון, נטו	135,568	201,898	30,859

ביאור 36 - הוצאות בגין הטבות לעובדים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
שכר ומשכורת - עלות מעביד	292,335	286,114	265,380
עלויות הוצאות פנסיה - תוכניות להפקדה מוגדרת	11,381	9,272	8,593
הוצאות פיצויים - תוכניות להטבה מוגדרת	10,496	9,893	11,981
סך הכל	314,212	305,279	285,954

ביאור 37 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

כמפורט בביאור 1 לעיל, בעלת השליטה בחברה הינה רבוע כחול שהינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ובחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.

מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רבוע כחול מוחזקות על ידי אקסטרה אחזקות, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מרדכי בן משה. רבוע כחול מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בנוסף, אקסטרה אחזקות מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

"בעל עניין" - כהגדרת "בעלי עניין" בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-IAS 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור".

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צד קשור" האמורה ב IAS 24) כוללים את: חברי הדירקטוריון ומנכ"ל החברה.

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

הכנסות (הוצאות):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
מכירות דלקים וקמעונאות לעסקאות משותפות [1]	861,820	867,818	749,136
הכנסות מימון מעסקאות משותפות	4,568	5,860	5,580
דמי שימוש סימן מסחרי [2]	5,500	5,500	5,500
בעלי עניין המועסקים בחברה:			
שכר ונלוות [4] [3] *	5,778	4,558	4,939
מספר האנשים שאליהם מתייחסים ההטבות	2	2	3
בעלי עניין שאינם מועסקים כאמור:			
שכר דירקטורים	1,339	1,295	1,072
מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות	7	7	8

*לרבות מענק בגין אותה שנה

1) סכומי העסקות המתייחסים להתקשרויות שבין חברות הקבוצה לבין עסקאות משותפות מתבצעות במהלך העסקים הרגיל, בהתאם למחירי שוק ובתנאי אשראי מקובלים.

ביאור 37 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2) לחברה ניתנה זכות שימוש בשמות המסחר "אלון" ו-"אלונית" (להלן: "סימני המסחר"), לצורך פעילות הדלק בישראל, במסגרת הסכם שירותי ניהול שנחתם בין החברה ובין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן: "אלון") בשנת 2005, אשר אושר מחדש בחודש מרץ 2014.

כחלק מהעברת השליטה באלון רבוע כחול, מאלון לידי אקסטרה אחזקות, הומחו כלל זכויות אלון בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות. ביום 30 בספטמבר 2020, הומחו כלל זכויות אקסטרה אחזקות בסימני המסחר לידי אלון רבוע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי בין החברה ובין אלון רבוע כחול ביחס לזכות השימוש בסימני המסחר, והחברה מבצעת הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לטיוטת חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

בהתאם, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה עבור השנים 2017 עד 2023 בסך כולל (מצטבר) של כ-39 מיליון ש"ח, כאשר סכום ההפרשה השנתי, נכון למועד הדו"ח, עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

לעניין בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה כנגד בעלת השליטה בגין השימוש שעושה החברה בסימני המסחר ולעניין תביעה שהגישה בעלת השליטה כנגד החברה לקבלת דמי שימוש ראויים בגין השימוש שעושה החברה בסימני המסחר וכן לקבלת סעד הצהרתי לפיו כל עוד עושה החברה שימוש בסימני המסחר עליה לשלם לבעלת השליטה סך של כ-8.4 מיליון ש"ח לשנה, ראה ביאור 28 ד'2.

3) תנאי כהונתו של מר עודד גולן כמנכ"ל החברה

בחודש אוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה מר עודד גולן. שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה על ידי מר עודד גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברה בבעלותו המלאה, בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-135 אש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית (להלן: "התגמול החודשי") (סכום זה כולל את כל מרכיבי העלות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב מגולם וכו'. סכום זה אינו כולל הוצאות דלק שיחויבו וישולמו בנפרד). התגמול החודשי צמוד למדד המחירים לצרכן.

התקשרות החברה עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, עם זכות לכל צד להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

מר גולן יהיה זכאי למענק הסתגלות בסך של 3-6 פעמים התגמול החודשי כתלות במשך עבודתו בחברה.

4) תנאי כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא מר ישראל יניב

מר ישראל יניב שימש כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023. על פי תנאי העסקתו היה זכאי מר ישראל יניב לשכר חודשי בסך של כ-118 אלף ש"ח ברוטו לחודש (לפי 100% משרה), ובנוסף, גילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים, לרבות ביטוח מנהלים ופיצויי פיטורין, קרן השתלמות, חופשה שנתית, טלפון והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל. בנוסף, זכאי מר ישראל יניב למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה ול-6 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב).

ביאור 37 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

5) נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך

בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך, בחברה, ברבוע כחול וברבוע כחול נדל"ן (להלן: "הנוהל" ו- "הקבוצה", בהתאמה), נוהל אשר עודכן בחודש נובמבר 2021. הנוהל נועד ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך בקבוצה וכן במקרים בהם בעלת השליטה ברבוע כחול, אקסטרה אחזקות, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.
בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד (להלן: "האחראי על המסחר"), המכהן כנושא משרה ברבוע כחול, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאור החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1) בעלי עניין וצדדים קשורים:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
נכסים		
במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה	120	276
היתרה הגבוהה ביותר במשך השנה	270	245
התחייבויות		
במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות	327	95
במסגרת סעיף הפרשות (ראה א (2) לעיל)	39,125	33,625

2) צדדים קשורים שאינם בעלי עניין:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
נכסים		
במסגרת סעיף לקוחות	41,472	33,434
התחייבויות		
במסגרת סעיף ספקים	50	98
במסגרת סעיף זכאים אחרים	2,774	1,866

יתרות ההלוואות לחברות כלולות מוצגות בסעיף השקעה בחברות המטופלות בשווי המאזני (ראה גם ביאור 39).

ביאור 38 - מגזרי פעילות

א. כללי

1) מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים:

א. מגזר מתחמי תדלוק ומסחר - הפעילות במגזר זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", רשת חנויות נוחות הצמודות להן, תחת המותגים: "אלונית" ו-"מיני סופר אלונית" (להלן: "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, הכנסות מטעינת רכבים חשמליים במתחמי התדלוק וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

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

ג. מגזר קמעונאות מזון - הפעילות במגזר זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה 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 (להלן: "בי.בי.בי"), המנהלת באופן ישיר ובזכיינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Moses" ו-"Burgerim".

2) מנכ"ל החברה שהינו 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 לשיטת האיחוד היחסי, 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 בנטרול 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 38 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים

א) שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	3,614,490	3,378,159	710,809	(258,862)	7,444,596
פחת והפחתות	79,000	24,462	26,924	162,331	292,717
רווחי מגזר	119,929	57,805	11,025	34,202	222,961
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					43,862
הוצאות מימון, נטו					135,568
רווח לפני מסים על הכנסה					43,531

ב) שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	3,867,553	3,833,064	718,743	(254,822)	8,164,538
פחת והפחתות	79,581	23,122	26,365	150,181	279,249
רווחי מגזר	141,882	73,455	11,402	68,983	295,722
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					47,074
הוצאות מימון, נטו					201,898
רווח לפני מסים על הכנסה					46,750

ג) שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר	מגזר שיווק ישיר	מגזר קמעונאות מזון	התאמות לאיחוד	סך הכל
הכנסות המגזר, נטו	2,624,901	1,648,001	698,666	(233,465)	4,738,103
פחת והפחתות	75,569	21,956	24,977	132,238	254,740
רווחי מגזר	160,817	67,107	23,968	75,262	327,154
הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגזרים, נטו					39,135
הוצאות מימון, נטו					30,859
רווח לפני מסים על הכנסה					257,160

ביאור 39 - פרטים על תאגידים המוחזקים ישירות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023

שם חברה / קשורה	שיעור זכויות בהון בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות הצבעה בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות החברה בסמכות למנות דירקטורים בתאגיד מוחזק	השקעה בתאגיד מוחזק (באלפי ש"ח)	הלוואות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	ערבויות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	דיבידנד שנתקבל או שהתאגיד זכאי לקבלו מתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)
תאגידים מאוחדים:							
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	100	100	100	158,282	31,196	101,444	-
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	100	100	100	208,586	-	85,250	20,000
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	100	100	100	28,928	-	-	10,000
דור חדש הובלות בע"מ (1995)	100	100	100	197	-	-	-
קונספציה השקעות ונכסים בע"מ	100	100	100	3,103	-	-	-
דור אנרגיה סחר מזון (שותפות מוגבלת)	100	100	100	(10,404)	8,095	-	-
דור נכסים ותדלוק תחנות דלק 1992 בע"מ	100	100	100	14,782	64,784	-	-
דור אנרגיה אחזקות בע"מ (2004)	100	100	100	328,236	23,115	-	-
נחשון - אלון המסעדה בע"מ	100	100	100	212	8,000	-	-
דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ (*)	50	50	50	26,285	-	-	1,762
דור אלון שמנים בע"מ	100	100	100	7,821	-	-	-
דור אלון תעופה בע"מ	100	100	100	1,248	-	-	-
דור יזום תחנות כח בע"מ	100	100	100	3,085	-	-	-
דור אלון פינאנסים בע"מ	100	100	100	24	-	-	-
מעלה צפת בע"מ	100	100	100	2,150	1,682	-	-
אלוני ים אחזקות בע"מ	74	74	74	213,112	536,811	-	-
עסקאות משותפות:							
יזרעאל - אלון אחזקות בע"מ	50	50	50	2,699	1,000	2,481	-
אברך אלון גי'. אס בע"מ	50	50	50	11,023	-	32,892	3,000
דור העמק בע"מ	50	50	50	2,007	-	-	-
אלון - הזרע אחזקות בע"מ	50	50	50	-	3,116	-	-
קדרים - אלון החזקות בע"מ	49	50	50	(2,016)	5,281	-	-
מועדון לקוחות רבוע כחול - דור אלון (שותפות רשומה)	25	25	25	-	-	-	-
דור עבד אלקאדר - שפרעם (שותפות כללית)	50	50	50	-	-	-	-
בי.בי.בי מסעדות בע"מ (**)	50	50	50	71,363 (**)	-	-	7,500
חברות כלולות:							
מרקורי תעופה ישראל (בע"מ)	31.25	31.25	31.25	1,780	-	-	469

(*) בין החברה ובין צד ג' המחזיק עמה במשותף בדור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ סוכם כי מלוא הזכויות מכוח תקנון החברה וחוק החברות יהיו בידי החברה, וזאת עד ליום 30.04.2037.

(**) ראה ביאור 13ג'4.

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	1
נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):	
נכסים, התחייבויות והון הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	2-3
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:	
רווח או הפסד	4
רווח כולל אחר	5
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	6-7
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים	8-15

<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

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

	ביאור	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	2	1,238	5,501
פיקדונות לזמן קצר		19,970	19,378
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		375,409	389,627
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	9,478	22,120
לקוחות		1,035,613	1,094,191
חייבים ויתרות חובה:			
אחרים		21,853	23,443
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		71,853	65,859
מלאי		100,162	106,030
השקעה בפעילות מופסקת		-	799,930
		1,635,576	2,526,079
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לקבל, בניכוי חלויות שוטפות		14,043	15,116
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	1,814	749
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך		6,876	9,604
רכוש קבוע		303,028	299,621
נכסים בלתי מוחשיים		2,748	1,759
נכסי זכות שימוש		943,061	947,651
נדל"ן להשקעה		120,755	95,367
מסים נדחים	6	4,032	18,508
		1,396,357	1,388,375
השקעות בתאגידים מוחזקים		1,070,370	1,038,298
הלוואות לתאגידים מוחזקים	7ג'	686,339	592,723
		1,756,709	1,631,021
		3,153,066	3,019,396
סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה		4,788,642	5,545,475

28 במרץ, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי בן משה יו"ר דירקטוריון	עודד גולן מנכ"ל	נתי בוטבול סמנכ"ל כספים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

	ביאור	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	4א'	946,209	1,283,743
חלויות שוטפות של איגרות חוב	4א'	201,796	280,880
מכשירים פיננסיים נגזרים	5	7,213	-
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה		100,259	108,630
מסים לשלם		3,961	2,297
ספקים ונותני שירותים	4ב'	386,803	505,334
זכאים ויתרות זכות:			
אחרים	4ג'	194,347	210,054 (*)
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים		20,380	57,100
הפרשות		42,386	37,509 (*)
		1,903,354	2,485,547
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	179,471	146,966
איגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	4א'	541,322	738,552
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו		2,446	1,558
התחייבויות חכירה בניכוי חלויות שוטפות		839,762	819,244
זכאים אחרים לזמן ארוך		-	2,991
		1,563,001	1,709,311
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה		3,466,355	4,194,858
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה		1,322,287	1,350,617
סך התחייבויות והון		4,788,642	5,545,475

(*) סווג מחדש

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2023	2022	2021
הכנסות		4,917,877	5,487,254	3,032,209
עלות ההכנסות		4,473,883	5,041,238	2,606,810
רווח גולמי		443,994	446,016	425,399
הוצאות מכירה ושיווק		352,994	345,784	313,749
הוצאות הנהלה וכלליות		46,326	41,609	40,684
עליית ערך נדל"ן להשקעה		1,030	12,480	10,795
הכנסות אחרות		4,527	6,757	79
הוצאות אחרות		5,587	7,169	8,152
רווח מפעולות		44,644	70,691	73,688
הכנסות מימון		88,045	23,658	102,453
הוצאות מימון		146,425	158,225	84,369
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו		58,380	134,567	(18,084)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		(13,736)	(63,876)	91,772
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	6	(9,189)	(22,908)	22,212
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה		(4,547)	(40,968)	69,560
חלק ברווחי תאגידים מוחזקים		46,332	84,718	136,609
רווח מפעילות נמשכת		41,785	43,750	206,169
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת		24,651	(17,189)	2,440
סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		66,436	26,561	208,609

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	66,436	26,561	208,609
רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס) המיוחס לחברה:			
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד- מעביד	103	302	279
חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיוחס לתאגידים מוחזקים	5,131	23,437	9,405
חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיוחס לפעילות נמשכת	5,234	23,739	9,684
חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיוחס לפעילות מופסקת	-	81,620	53,387
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	71,670	131,920	271,680

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א להלן)	162,772	129,222	54,790
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(60,245)	(7,313)	1,016
דיבידנד שהתקבל והחזרי השקעה מתאגידים מוחזקים	42,731	38,078	58,694
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	145,258	159,987	114,500
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(43,165)	(46,017) (*)	(42,957) (*)
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(1,906)	(1,149) (*)	(1,139) (*)
רכישת נדל"ן להשקעה	(24,439)	(18,664) (*)	(1,587) (*)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	125	248	377
מימוש עסקאות אקדמה	5,896	(3,404) (*)	368 (*)
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת	381,528	-	-
תשלום מראש בגין חכירה	-	(500)	-
פיקדון לזמן קצר, נטו	(592)	(2,705)	8,228
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	20,333	(42,474)	(80,784)
מתן הלוואות	(5,181)	(1,600)	(5,373)
פירעון הלוואות שניתנו	7,869	4,391	5,977
השקעה במניות חברת בת	(3,000)	(3,000)	(3,000)
השקעה בתאגיד מוחזק	-	-	(73,500)
ריבית שהתקבלה	16,709	14,315	9,785
מתן הלוואות לתאגידים מוחזקים	(93,632)	(433,565) (*)	(13,592) (*)
גביית הלוואות מתאגידים מוחזקים	528,154	27,365 (*)	31,119 (*)
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	788,699	(506,759)	(166,078)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
דיבידנד ששולם	(100,000)	(50,000)	(100,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	128,000	105,000	180,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(86,100)	(101,975)	(404,798)
פירעון התחייבויות חכירה	(116,067)	(107,516)	(92,359)
הנפקת איגרות חוב	-	322,558	406,906
פירעון איגרות חוב	(283,065)	(240,242)	(214,317)
קבלה (פירעון) של הלוואות לזמן קצר, נטו	(346,729)	496,334	316,000
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	(200)	(123)	139
ריבית ששולמה	(94,108)	(56,070)	(47,997)
ריבית בגין התחייבויות חכירה	(39,951)	(37,478)	(34,675)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	(938,220)	330,488	8,899
קיטון במזומנים ושווי מזומנים	(4,263)	(16,284)	(42,679)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	5,501	21,785	64,464
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	1,238	5,501	21,785

(*) סווג מחדש.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מסים על ההכנסה	(13,736)	(63,876)	91,772
התאמות בגין:			
פחת והפחתות	41,225	42,038	41,448
פחת בגין נכס זכות שימוש	133,118	130,356	114,928
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	1,022	27	124
הפסד (רווח) הון בגין רכוש קבוע	(651)	(162)	72
שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(1,030)	(12,480)	(10,795)
רווח מהערכה מחדש בגין שיערוך פריטי רכוש קבוע	-	164	-
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	12,894	(52,117)	18,275
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד	(6,115)	93,560	(83,295)
הוצאות מימון, נטו	117,350	79,233	72,898
ריבית שנצברה בגין שטר הון	(1,482)	(1,411)	(1,344)
הפרשי הצמדה ושחיקה בגין קרן הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(21,072)	(11,718)	(11,950)
הוצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה	329	3,483	(1,110)
הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון ופרמיה בגין איגרות חוב, נטו	6,747	9,867	2,072
	268,599	216,964	233,095
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
קיטון (גידול) בלקוחות	58,578	(312,950)	(421,536)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:			
בעלי עניין ואחרים	(4,204)	7,954	29,561
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(118,531)	194,227	150,634
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:			
בעלי עניין, הפרשות ואחרים	(47,538)	57,639	87,413
קיטון (גידול) במלאי	5,868	(34,612)	(24,377)
	(105,827)	(87,742)	(178,305)
מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	162,772	129,222	54,790

נספח ב - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	129,581	212,844	97,335
סווג לנדל"ן להשקעה מנכס זכות שימוש	-	13,700	-

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970

א. הגדרות

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

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

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקנה 9ג") לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן: "התוספת"), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן: "הבהרת סגל הרשות").

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני ה- IFRS") בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

ג. לפרטים אודות סיווג מחדש עקב פעילות מופסקת, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	31 בדצמבר	
	2023	2022
מזומנים בבנק ובקופה	75	2,076
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ	531	1,758 (*)
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר	632	1,667 (*)
	1,238	5,501

(*) סווג מחדש.

ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה

א. סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופיה הדינמי של פעילותה העסקית של החברה, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות שמירה על קיום מסגרות אשראי זמינות בהיקף משמעותי.

החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה כשהן מסווגות לקבוצות פרעון רלוונטיות, על פי התקופה הנותרת למועד פירעונן החוזי נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים (כולל אומדן תשלומי ריבית) בלתי מהוונים.

	2024	2025	2026	2027	2028 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2023						
אשראי הלוואות ואיגרות חוב	1,185,625	299,279	201,582	177,884	94,584	1,958,954
ספקים ויתרות זכות אחרות	603,250	-	-	-	-	603,250
	1,788,875	299,279	201,582	177,884	94,584	2,562,204

	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2022						
אשראי הלוואות ואיגרות חוב	1,618,027	299,137	266,495	170,809	214,827	2,569,295
ספקים ויתרות זכות אחרות	759,767	3,000	-	-	-	762,767
	2,377,794	302,137	266,495	170,809	214,827	3,332,062

ב. מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות

החברה משקיעה מעת לעת את עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצרניות סחירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות קובעת כללים והנחיות להנהלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, במגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. כמו כן המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment grade) ומטה), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמדדים מובילים בחו"ל.
באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפות החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 5.

ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה (המשך)

ג. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות

	31 בדצמבר 2023			
	צמוד לדולר או נקוב בדולר	הצמדה למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	סה"כ
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות לזמן קצר	-	-	850,636	850,636
מכשירים פיננסיים נגזרים	7,213	-	-	7,213
ספקים ונותני שירותים	343,622	-	43,181	386,803
זכאים ויתרות זכות:				
זכאים אחרים	-	3,000	184,259	187,259
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	-	-	20,380	20,380
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	-	-	42,386	42,386
	350,835	3,000	1,140,842	1,494,677
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות	-	-	275,044	275,044
איגרות חוב, כולל חלויות שוטפות	-	142,465	600,653	743,118
	-	142,465	875,697	1,018,162
	350,835	145,465	2,016,539	2,512,839

ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה (המשך)

ג. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות (המשך)

	31 בדצמבר 2022			
	צמוד לדולר או נקוב בדולר	הצמדה למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	סה"כ
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות לזמן קצר	-	-	1,197,565	1,197,565
ספקים ונותני שירותים	451,421	-	53,913	505,334
זכאים ויתרות זכות:				
זכאים אחרים	-	3,000	(*) 200,411	203,411
בעלי עניין ותאגידים מוחזקים	-	-	57,100	57,100
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	-	-	37,509	37,509
	451,421	3,000	1,546,498	2,000,919
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות	-	-	233,144	233,144
איגרות חוב, כולל חלויות שוטפות	-	180,484	838,948	1,019,432
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	2,991	-	2,991
	-	183,475	1,072,092	1,255,567
	451,421	186,475	2,618,590	3,256,486

(*) סווג מחדש.

ביאור 4 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

א. אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות

הרכב אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
התחייבויות שוטפות:		
משיכת יתר	31	231
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	95,573	86,178
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	850,605	1,197,334
	946,209	1,283,743
חלויות שוטפות בגין איגרות חוב	201,796	280,880
	1,148,005	1,564,623
התחייבויות לזמן ארוך:		
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)	179,471	146,966
איגרות חוב (2)	541,322	738,552
	720,793	885,518
סך הכל אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות	1,868,798	2,450,141

(1) באשר לאמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) באשר לפרטים בדבר איגרות חוב ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ספקים ונותני שירותים

הרכב ספקים ונותני שירותים:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
חובות פתוחים	386,713	502,300
שטרות והמחאות לפירעון	90	3,034
סך הכל	386,803	505,334

ג. זכאים ויתרות זכות

הרכב אחרים:

	31 בדצמבר	
	2023	2022
עובדים ומוסדות בגינם	7,183	7,113 (*)
מוסדות	151,705	160,561
הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלם	25,310	32,646 (*)
אחרים	10,149	9,734
סך הכל	194,347	210,054

(*) סווג מחדש.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים נגזרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	31 בדצמבר	
	2023	2022
נכסים שוטפים		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	-	6,338
חוזי אקדמה על שער חליפין	9,478	15,782
	9,478	22,120
נכסים שאינם שוטפים		
חוזי אקדמה על שער חליפין	1,814	749
התחייבויות שוטפות		
עסקאות הגנה על מדדי מניות	1,337	-
חוזי אקדמה על שער חליפין	5,876	-
סה"כ	7,213	-

חוזי אקדמה על שער חליפין (forward)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה עסקאות אקדמה לרכישת 191 מיליון דולר (מתוכם 182 מיליון דולר לתקופה של עד חודשיים) ועסקאות אקדמה למכירת 8 מיליון דולר (לתקופה של עד שלושה חודשים).

חוזי האקדמה האמורים בוצעו בעיקר כנגד רכש הדלקים והגז הטבעי.

עסקאות הגנה על מדדי מניות

הסכום הרעיוני בגין חוזי אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2023 לטווח של עד שנה עומד על כ- 121 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה עמד על כ-125 מיליון ש"ח).

ביאור 6 - מסים על ההכנסה

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, ושומות מס של החברה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 26 לדוחות המאוחדים.

שיעורי המס החל על החברה הינו 23%.

ב. שומות מס

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה עד שנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

ביאור 6 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסי הכנסה נדחים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה

הרכב המסים הנדחים הכלולים בדוחות המאוחדים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והמיוחסים לחברה עצמה והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

	רכוש קבוע בר פחת	נדל"ן להשקעה	הפרשה לחובות מסופקים	הפרשה לזכויות עובדים	הפסדים להעברה	אחרים	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2021	(6,874)	(2,031)	4,788	1,192	4,930	6,936	8,941
שינויים בשנת 2021:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(550)	(2,502)	(351)	75	(4,930)	(4,450)	(12,708)
זקיפה לרווח כולל אחר:							
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד - מעביד	-	-	-	(83)	-	-	(83)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	(7,424)	(4,533)	4,437	1,184	-	2,486	(3,850)
שינויים בשנת 2022:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(351)	(2,889)	(1,142)	18	8,827	19,913	24,376
זקיפה לרווח כולל אחר:							
הערכה מחדש של רכוש קבוע	(1,928)	-	-	-	-	-	(1,928)
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד - מעביד	-	-	-	(90)	-	-	(90)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	(9,703)	(7,422)	3,295	1,112	8,827	22,399	18,508
שינויים בשנת 2023:							
זקיפה לדוח רווח והפסד	(859)	(237)	258	(45)	(8,827)	(4,735)	(14,445)
זקיפה לרווח כולל אחר:							
מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד - מעביד	-	-	-	(31)	-	-	(31)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(10,562)	(7,659)	3,553	1,036	-	17,664	4,032

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
מסים שוטפים	-	1,468	8,240
מסים בגין שנים קודמות	(23,634)	-	1,264
יצירה והיפוך של מסים נדחים	14,445	(24,376)	12,708
הטבת מס (הוצאות מסים על ההכנסה)	(9,189)	(22,908)	22,212

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס של החברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין הפסדים שוטפים מועברים לצרכי מס.

ביאור 7 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות

באשר לפרטים על תאגידים מוחזקים ליום 31 בדצמבר 2023 ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. התקשרויות מהותיות עם תאגידים מוחזקים

1) לחברה הסכם עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן: "ניהול מתחמים"), למתן שירותי תפעול למתחמי התדלוק והמסחר ברשת דור אלון (הכוללים תחנות תדלוק וחנויות נוחות הצמודות אליהן). ההתקשרות כוללת בין היתר: תנאי מכירת הדלקים והשמנים מהחברה לניהול מתחמים, דמי השכירות שישולמו לחברה בגין שכירות מתחמי התדלוק והמסחר, חלוקת תשלומי ההוצאות השוטפות בגין הפעלת המתחמים הנ"ל וכיו"ב. בנוסף, קובע ההסכם כי החברה תשכיר לניהול מתחמים שטחים למשרדיה והכל בתמורות הנקובות בהסכם.

להבטחת התחייבויות ניהול מתחמים מכוח ההסכם הנ"ל, תבצע ניהול מתחמים הסבה של כל התקבולים המגיעים לה בהעברה ישירה לחשבונה של החברה כפי שתורה החברה. ניהול מתחמים התחייבה בהסכם כי כל עוד ההסכם יעמוד בתקפו היא לא תתקשר עם צד ג' אחר בהסכם דומה.

2) החברה רוכשת מדור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן: "דור גז"), גפ"מ לצורך אספקה לתחנות תדלוק ולרשות הפלסטינית.

3) החברה מנהלת עסקאות מכירה וקניה עם תאגידים מוחזקים. העסקאות מתבצעות בדרך העסקים הרגילה ובהתאם למחירים ותנאי אשראי שאינם חורגים מאלו המקובלים בשוק.

ג. הלוואות ושטרי הון לתאגידים מוחזקים

באשר לפרטים בדבר הלוואות לתאגידים מוחזקים ראה טבלה להלן:

	שיעור הריבית השנתי המשוקלל ליום 31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר	
		2023	2022
בהצמדה למדד	4.16%	33,187	52,725
ללא הצמדה	4.05% (*)	653,152	539,998
		686,339	592,723

הלוואות אלה אינן נושאות תאריך פרעון מוגדר.

(*) ריבית משוקללת לוקחת בחשבון שטרי הון ללא ריבית והצמדה.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	3
דוחות על המצב הכספי	4
דוחות על הרווח הכולל	5
דוחות על השינויים בהון העצמי	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים	9-22

<u>דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עין שמר - אלון החזקות בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עין שמר – אלון החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

בכבוד רב,
זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 7 במרץ 2024

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

7 במרץ 2024

לכבוד

הדירקטוריון של עין שמר – אלון החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

פארק Green Work

יקום

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 ידי דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לפי תשקיף המדף:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וליום 1 בינואר 2022 ולכל אחת מהשנתיים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

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

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	4	1,887	1,746	902
לקוחות	5	4,387	3,830	3,561
חייבים ויתרות-חובה	6	2,934	1,293	1,163
מלאי	7	2,476	2,212	1,874
		11,684	9,081	7,500
נכסים לא שוטפים:				
הלוואות שניתנו		-	-	77
רכוש קבוע	8	21,327	20,662	20,059
נדל"ן להשקעה	9	365,680	337,734	317,678
		387,007	358,396	337,814
		398,691	367,477	345,314
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	10	8,433	8,733	10,733
ספקים ונותני שירותים	11	15,811	12,663	12,141
זכאים ויתרות-זכות	12	3,802	4,145	3,172
מס הכנסה לשלם		622	421	326
		28,668	25,962	26,372
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מבעלי מניות	13	11,200	17,554	22,554
הלוואות מתאגיד בנקאי	14	58,910	68,378	74,863
מיסים נדחים	21	61,928	53,664	47,184
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו		247	180	140
		132,285	139,776	144,741
הון עצמי:				
הון מניות	15	2	2	2
פרמיה על מניות		1,373	1,373	1,373
שטרי הון	15	1,128	1,128	1,128
עודפים		235,235	199,236	171,698
		237,738	201,739	174,201
		398,691	367,477	345,314

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים
7 במרץ, 2024	מר עודד גולן	מר דני ביאלה	מר מאור הרשקוביץ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום	
		31.12.2023	31.12.2022
	ביאור	מבוקר	
הכנסות	16	125,826	119,552
עלות ההכנסות	17	77,747	73,289
רווח גולמי		48,079	46,263
הוצאות מכירה ושיווק	18	17,965	16,484
הוצאות הנהלה וכלליות	19	7,578	6,791
הכנסות אחרות	3(א')	1,800	25
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	9	27,681	19,454
רווח מפעולות רגילות		52,017	42,467
הוצאות מימון	20	5,249	6,642
רווח לפני מיסים על ההכנסה		46,768	35,825
הוצאות מסים על ההכנסה	21	10,769	8,287
רווח כולל לשנה		35,999	27,538

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

	הון מניות	פרמיה על מניות	שטרי הון	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2	1,373	1,128	171,698	174,201
שינויים במהלך שנת 2022:					
רווח כולל לשנה	-	-	-	27,538	27,538
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2	1,373	1,128	199,236	201,739
שינויים במהלך שנת 2023:					
רווח כולל לשנה	-	-	-	35,999	35,999
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	1,373	1,128	235,235	237,738

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
	מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
רווח כולל לשנה	35,999	27,538
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(16,399)	(9,561)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	19,600	17,977
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
רכישת נדל"ן להשקעה	(265)	(602)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	25
רכישת רכוש קבוע	(2,690)	(2,330)
גביית חובות לזמן ארוך	-	90
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(2,955)	(2,817)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(300)	(2,000)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות	(6,354)	(5,000)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(9,850)	(7,316)
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון	(16,504)	(14,316)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	141	844
יתרת מזומנים לתחילת השנה	1,746	902
יתרת מזומנים לסוף השנה	1,887	1,746

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
	מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:		
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(27,681)	(19,454)
פחת	2,025	1,727
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	-	(25)
מיסים נדחים, נטו	8,264	6,480
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לזמן ארוך	382	831
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	67	40
	(16,943)	(10,401)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:		
עליה בלקוחות	(557)	(269)
עליה בחייבים ויתרות-חובה	(1,641)	(143)
עליה במלאי	(264)	(338)
עליה בספקים ונותני שירותים	3,148	522
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות-זכות	(142)	1,068
	544	840
סך-הכל	(16,399)	(9,561)

	לשנה שהסתיימה ביום	
מזומנים ששולמו במהלך השנה בגין:	31.12.2023	31.12.2022
ריבית	3,958	3,435
מיסים	2,537	1,875
סך-הכל שולמו במהלך השנה	6,495	5,310

	לשנה שהסתיימה ביום	
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה בגין:	31.12.2023	31.12.2022
ריבית	132	-
מיסים	-	58
סך-הכל התקבלו במהלך השנה	132	58

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

(הנתונים באלפי ₪)

ביאור 1 - כללי:

א. חברת עין שמר - אלון החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה בישראל בתאריך 31 באוגוסט 1992. החברה מוגדרת כתושבת ישראל וכתובת המשרד הרשום של החברה הינה קיבוץ עין שמר 3881600. החברה בעלת זכויות במרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלפי מ"ר (מתחם "אלון עין שמר") בסמוך לכביש 65, צומת מנשה. בנוסף החברה מנהלת ומתפעלת תחנת תדלוק ציבורית וסופרמרקט במתחם אלון עין שמר.

ב. החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור "חמאס" מרצועת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצועת עזה ובגבול הצפון (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה לגיוס מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולצמצום הפעילות העסקית במשק.

השפעות המלחמה ומגבלות התנועה באזורים שונים בארץ, הביאו לירידה בתנועת המבקרים במתחם אלון עין שמר, בעיקר בשבועות הראשונים למלחמה. עם חלוף הזמן נרשמה התאוששות בהיקף המבקרים ונכון למועד פרסום הדוח לא מניכרות השפעות בגין המלחמה. לירידה בהיקף המבקרים השפעה על פדיונות השוכרים במתחם ועל דמי השכירות אשר כוללים מרכיב של אחוז מהפידיון.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את המשך אופיה של המלחמה, לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים:

בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות IFRS 1 "אימוץ לראשנה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן: "IFRS 1"), הקובע את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני IFRS. בהתאם להוראות IFRS 1, מועד המעבר החברה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב-IFRS 1 הינו יום 1 בינואר 2022 (להלן- "מועד המעבר") והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה לפי תקני IFRS (להלן-"מאזן הפתיחה").

לפני אימוץ תקני ה – IFRS ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאים מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

לא קיימים ההבדלים מהותיים בין דיווח לפי תקני IFRS לדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP), ככל שרלבנטי לחברה.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

בסיס המדידה ששימש להכנת הדוחות הכספיים הינו עלות, למעט נדל"ן להשקעה שנמדד בהתאם לשווי ההוגן.

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה.

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - הנדל"ן להשקעה נמדד על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים או על בסיס עסקאות בשווי שוק. שווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי.

מסים על ההכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמניים. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס.

ג. מלאי:

מלאי נמדד לפי העלות, העלות נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

ד. הכרה בהכנסה:

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות. כאשר החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה).

החברה מכירה בהכנסה בכפוף לתנאים האמורים לעיל כדלהלן:

1) הכנסות ממכירת סחורות הוכרו במועד העברת הסיכונים וההטבות המשמעותיים על הסחורה שמתקיימים עם מסירת הסחורה ללקוח.

2) הכנסות משירותים ומשכירות נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכם השכירות או השרות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. רכוש קבוע:

תקופת פחת ושיטת פחת:

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם עד ערך השייר על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלקמן:

	%
מבנים	4
מכונות וציוד	20-7
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	33

אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים לפחות בכל סוף שנה, ומעודכנים בהתאם לצורך ומטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

ו. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת דמי שכירות ו/או לשם עליית ערך, ואינו משמש את החברה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל.

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה מיוחסות במישרין.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת החברה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לשווי ההוגן, כנקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בעסקאות, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות אלה נבחנות מדי תקופה על ידי מעריך השווי. רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "עליית ערך נדל"ן להשקעה".

ז. תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות ,ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו.

החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התיקון.

ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה:

א. ביום 10 באוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדת הערר על אישור השומה המייעצת בגין הפגיעה במקרקעי החברה עקב אישור תת"ל 38. בשומה זו נפסקו לטובת החברה פיצויים בסך 1,800 אלפי ש"ח (כולל ריבית והצמדה נכון לתאריך החתך). החברה רשמה הכנסות לקבל בדוחותיה הכספיים בגין הסכום הנ"ל. סכום זה טרם הועבר לחברה ליום אישור הדוחות הכספיים.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 החברה קיבלה אישור הפקדת תוכנית הרחבה של המתחם המסחרי. התוכנית כוללת תוספת של 3 קומות לשימוש מעורב (משרדים ומסחר), בניית מבנה מסחרי שכולל 2 קומות ובניית חניון שכולל 3 קומות. עפ"י הנחיית רשות התכנון אישור התוכנית צפוי להתקבל עד חודש יוני 2024. בעקבות כך, ביצעה החברה בתקופת הדוח הערכת שווי לנדל"ן להשקעה שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובהתאם רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
קופות	137	139	92
בנקים	1,750	1,607	810
סך-הכל	1,887	1,746	902

ביאור 5 - לקוחות:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
כרטיסי אשראי	2,846	2,651	1,989
חובות פתוחים	1,525	1,050	1,664
המחאות לקבל	36	149	215
	4,407	3,850	3,868
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	(20)	(20)	(307)
סך-הכל	4,387	3,830	3,561

ביאור 6 - חייבים ויתרות-חובה:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
הוצאות מראש	139	199	164
הכנסות לקבל	830	853	819
פיצוי לקבל (ראה ביאור 3א')	1,800	-	-
אחרים	165	241	180
סך-הכל	2,934	1,293	1,163

ביאור 7 - מלאי:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
מוצרי דלק	141	108	135
מוצרי מכולת	2,335	2,104	1,739
סך-הכל	2,476	2,212	1,874

ביאור 8 - רכוש קבוע:

1. הרכב ותנועה במהלך שנת 2023:

	קרקע ומבנים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סך-הכל
עלות:					
ליום 1 בינואר	22,986	11,421	255	1,531	36,193
רכישות	2,067	607	-	16	2,690
ליום 31 בדצמבר	25,053	12,028	255	1,547	38,883
פחת נצבר:					
ליום 1 בינואר	9,113	4,908	255	1,255	15,531
פחת	1,011	931	-	83	2,025
ליום 31 בדצמבר	10,124	5,839	255	1,338	17,556
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר	14,929	6,189	-	209	21,327
שיעורי הפחת ששימשו (ב- %)	4	7-20	15	33	

ביאור 8 - רכוש קבוע (המשך):

2. הרכב ותנועה במהלך שנת 2022:

	קרקע ומבנים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סך-הכל
עלות:					
ליום 1 בינואר	21,796	10,302	355	1,510	33,963
רכישות	1,190	1,119	-	21	2,330
גריעות	-	-	(100)	-	(100)
ליום 31 בדצמבר	22,986	11,421	255	1,531	36,193
פחת נצבר:					
ליום 1 בינואר	8,284	4,118	301	1,201	13,904
פחת	829	790	54	54	1,727
גריעות	-	-	(100)	-	(100)
ליום 31 בדצמבר	9,113	4,908	255	1,255	15,531
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר	13,873	6,513	-	276	20,662
שיעורי הפחת ששימשו (ב- %)	4	7-20	15	33	

(*) הסעיף כולל קרקע בסכום של כ- 5 מיליוני ש"ח נכון לתאריכים 31/12/2023 ו-31/12/2022 בהתאמה, קרקע אינה מופחתת.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב בדוח על המצב הכספי:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
שווי הוגן לתחילת השנה	337,734	317,678	286,608
תוספות במהלך השנה:			
רכישות	265	602	642
עלית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	27,681	19,454	30,428
סה"כ תוספות השנה	27,946	20,056	31,070
יתרת סגירה:	365,680	337,734	317,678

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. מדידת השווי ההוגן:

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בשומה בין היתר בהתאם לכללי תקן שמאים 17.1 ותקני חשבונאות בינלאומיים 40 בדבר נדל"ן להשקעה ו-13 בדבר מדידת שווי הוגן, בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו לאחרונה לנכסים דומים תוך התאמות לפרופיל הנכסים שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על היוון דמי השכירות שצפוי להניב הנכס לטווח ארוך, נכון למועד הקובע.

שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש מגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות לחלקי הנכס ובשים לב לתשואה המקובלת בשוק לנכסים דומים תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו לרבות אי התפוסה פחת וריבית אלטרנטיבית. הערכת השווי התייחסה למתחם מסחרי דו קומתי בסגנון "שדרת קניות פתוחה" בשטח בניה כולל של 21,082 מ"ר בצומת כרכור.

הערכת השווי התייחסה לשני מפלסים: מפלס עליון של חנויות ומפלס תחתון הכולל חניון, חנות סופרמרקט וחנויות נוספות. שיעור ההיוון שנלקח הינו כ- 6.7 ריאלי לשנה בממוצע.

ביאור 10 - אשראי מתאגיד בנקאי:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
הלוואה לזמן קצר מבנק	-	-	2,000
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	8,433	8,733	8,733
סך-הכל	8,433	8,733	10,733

ביאור 11 - ספקים ונותני שירותים:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
חובות פתוחים	4,434	4,265	3,591
ספקים בעלי ענין	11,377	8,398	8,550
סך-הכל	15,811	12,663	12,141

ביאור 12 - זכאים ויתרות-זכות:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
צדדים קשורים	409	588	601
עובדים ומוסדות בגין ניכויים	1,006	904	833
הוצאות לשלם	1,281	1,420	643
הפרשה לחופשה והבראה	576	511	490
מוסדות ממשלתיים	319	379	212
מקדמות מלקוחות	211	343	393
סך-הכל	3,802	4,145	3,172

ביאור 13 - הלוואות מבעלי מניות:

ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.75% והינן צמודות למדד המחירים לצרכן. מועד פירעונן טרם נקבע והן נפרעות על בסיס התזרים הפנוי של החברה ובכפוף להסכמות הצדדים.

ביאור 14 - הלוואות מתאגיד בנקאי:

א. הרכב:

	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
הלוואה מבנק בשקלים צמודה למדד	2.8%	16,410	17,695	18,530
הלוואות מבנק בשקלים לא צמודות למדד	5.75% - 2.35%	50,933	59,416	65,066
		67,343	77,111	83,596
בניכוי - חלויות שוטפות		8,433	8,733	8,733
סך-הכל		58,910	68,378	74,863

ב. פרטים:

הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי וכוללות התחייבות של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות של הון עצמי מינימלי, דמי שכירות שנתיים מינימליים ויחס כיסוי חוב. נכון למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

להבטחת התחייבויותיה לתאגיד הבנקאי, רשמה החברה שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד על כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחסכונות או לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים ו/או שינבעו מהחשבון ו/או פיקדון ו/או הכספים הנ"ל, לטובת התאגיד הבנקאי.
2. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי חייבים שונים בקשר עם הסכמי שכירות כמצוין בהסכמי המימון, כולל בטוחות וערבויות שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי.
3. שעבוד שוטף על כל הזכויות במקרקעין לרבות כל הבניינים הקיימים כעת או שיוקמו בעתיד על המקרקעין וכן כל פירות הפרויקט לרבות דמי השכירות, דמי החכירה, דמי הניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות בפרויקט וכן זכויות בחשבון המשמש לניהול ענייניו הכספיים של הפרויקט לרבות הפיקדונות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

ביאור 14 - הלוואות מתאגיד בנקאי (המשך):

ג. מועדי פירעון לתאריך הדוחות הכספיים:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
שנה ראשונה (חלויות שוטפות)	8,433	8,733	8,733
שנה שנייה	7,583	8,433	8,733
שנה שלישית	7,333	7,583	8,433
שנה רביעית	7,333	7,333	7,583
שנה חמישית ואילך	36,661	45,029	50,114
סך-הכל	67,343	77,111	83,596

ביאור 15 - הון:

1. הרכב בערכים נומינליים:

	ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ו-1 בינואר 2022	
	רשום	מונפק ונפרע
	שקל חדש	שקל חדש
מניות רגילות בנות 1 שקל חדש ע.נ. כל אחת	9,994	100
מניות הנהלה בנות 1 שקל חדש ע.נ. כל אחת	6	6
סך-הכל	10,000	106

2. ביום 1 ביוני 2020 הומרו הלוואות בעלים ל - 2 שטרי הון בסכום כולל של 1,128 אלפי ש"ח לטובת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ. שטר ההון לא נושא הפרשי הצמדה למדד ו/או ריבית. סכום שטרי ההון ייפרעו ע"י החברה במוקדם מבין: (א') מועד פירוק החברה, מרצון או שלא מרצון, או: (ב') במועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לפירעון סכום שטר ההון, אך בכל מקרה לא לפני חלוף 5 שנים ממועד חתימת שטר הון זה. שטר ההון יהא נחות לכל התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים כלשהם, בין קיימות ובין עתידיות, ואינו מובטח בשעבוד או בבטוחה כלשהי.

ביאור 16 - הכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
מכירות מוצרי דלק	23,645	24,551
מכירות מוצרי מכולת	73,320	66,936
הכנסות מדמי ניהול וחשמל	8,324	7,530
הכנסות מדמי שכירות	20,537	20,535
סך-הכל	125,826	119,552

ביאור 17 - עלות ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
קניות מוצרי דלק	21,605	22,393
קניות מוצרי מכולת	51,437	46,357
שינוי במלאי, נטו	(263)	(338)
הוצאות אחזקת מבנים להשכרה	4,968	4,877
סך-הכל	77,747	73,289

במהלך השנים 2023 ו-2022 ביצעה החברה רכישות משני ספקים עיקריים של מוצרי דלק ומוצרי מכולת, שהרכישות מכל אחד מהם עולות על 10% מסך כל רכישות החברה. ספק הדלק הינו בעל מניות בחברה.

ביאור 18 - הוצאות מכירה ושיווק:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
עמלה לדור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ - צד קשור (*)	764	661
אחרות	2,876	2,546
שכר ונלוות	12,653	11,507
פרסום וקידום מכירות	1,672	1,770
סך-הכל	17,965	16,484

(*) ראה ביאור 22.ג'.

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
שירותים מקצועיים	795	848
שכר ונלוות	1,093	1,087
הוצאות אחזקה	200	192
חובות מסופקים, אבודים וביטולי יתרות	88	(144)
פחת	2,025	1,727
אחרות	3,377	3,081
סך-הכל	7,578	6,791

ביאור 20 - הוצאות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
עמלות כרטיסי אשראי	528	567
ריבית, עמלות בנקים והפרשי הצמדה	3,751	4,961
ריבית הלוואות בעלים	970	1,114
סך-הכל	5,249	6,642

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה:

1) שיעור מס:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: החל משנת 2018- 23%.

2) מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
מיסים בגין שנים קודמות	17	3
מיסים שוטפים על הכנסה	2,488	1,804
מיסים נדחים, נטו	8,264	6,480
סך-הכל	10,769	8,287

3) מיסים נדחים, נטו:

	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשה לחובות מסופקים	אחר	סך הכל
יתרה ל-1.1.2022	(48,282)	145	71	882	(47,184)
שינויים בשנת 2022:					
תנועות שוטפות	(6,281)	14	(66)	(147)	(6,480)
יתרה ל-31.12.2022	(54,563)	159	5	735	(53,664)
שינויים בשנת 2023:					
תנועות שוטפות	(8,147)	30	-	(147)	(8,264)
יתרה ל-31.12.2023	(62,710)	189	5	588	(61,928)

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה (המשך):

4) התאמת המס התיאורטי:

להלן מובאת ההתאמה בין סכום המס ה"תיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים, היו מתחייבים במס לפי השיעור החל על חברות בישראל לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנים המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד	46,768	35,825
המס התיאורטי בגין רווח זה	10,757	8,240
מסים בגין שנים קודמות	17	3
אחרות	(5)	44
הוצאות מיסים על הכנסה	10,769	8,287

5) שומות מס:

לחברה שומות סופיות משלטונות מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2018.

ביאור 22 - בעלי עניין:

א. עסקאות עם בעלי עניין:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	31.12.2022
קניות	72,779	68,412
הוצאות מכירה ושיווק	3,550	4,440
הוצאות הנהלה וכלליות	2,917	2,688
הוצאות מימון	970	3,155

ביאור 22 - בעלי עניין (המשך):

ב. יתרות בעלי עניין:

	31.12.2023	31.12.2022
1) התחייבויות שוטפות:		
דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	1,136	1,450
קיבוץ עין שמר	409	589
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	10,241	6,947
	11,786	8,986
2) התחייבויות לא שוטפות:		
דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	5,600	8,777
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	5,600	8,777
	11,200	17,554
סה"כ התחייבויות	22,986	26,540

ג. החברה מקבלת שירותי קניינות מדור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ תמורת עמלה בסך 1.75% מסך הקניות ושירותי חשבות המסתכמים לסך של 20 אלפי ש"ח לחודש.

ביאור 23 – שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

	הלוואות מתאגיד בנקאי	הלוואות מבעלי מניות
יתרה ליום 1 בינואר 2022	85,596	22,554
פרעון הלוואה	(9,316)	(5,000)
שערוך הלוואה	831	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	77,111	17,554
פרעון הלוואה	(10,150)	(6,354)
שערוך הלוואה	382	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	67,343	11,200

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק וסיכוני נזילות.

ניהול הסיכונים בחברה מנוהל על ידי מחלקת הכספים על פי מדיניות שאושרה על ידי ההנהלה. מדיניות זאת מתייחסת לניהול סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן) וסיכון נזילות.

א. <u>סיכוני שוק</u>:

סיכון מדד מחירים לצרכן:

לחברה יתרות נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום של התחייבויות שבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ-28 מיליון ש"ח (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

- ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן.
- ליום 31 בדצמבר 2023 אילו עלה/ירד מדד המחירים לצרכן ב-2% ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר המס לשנה קטן בכ-425 אלפי ש"ח (2022 - הרווח לאחר המס לשנה קטן/גדל בכ-550 אלפי ש"ח).

ב. <u>סיכון נזילות</u>:

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. החברה שומרות על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות וכן הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב.

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

תקנה	תיאור	עמוד
תקנה 10א'	תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח	2
תקנה 10ג'	שימוש בתמורת ניירות הערך	3
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות	4
תקנה 12	פרטים בדבר שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות	6
תקנה 13	הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן	6
תקנה 20	רישום למסחר והפסקות מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	8
תקנה 21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	9
תקנה 21א'	השליטה בחברה	15
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן	15
תקנה 24	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	25
תקנה 24א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	25
תקנה 24ב'	מרשם בעלי המניות של החברה	25
תקנה 25א'	מען רשום	25
תקנה 26	הדירקטורים של החברה	26
תקנה 26א'	נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)	30
תקנה 26ב'	מורשי חתימה עצמאיים של החברה	33
תקנה 27	רואה החשבון המבקר של החברה	33
תקנה 28	שינויים בתזכיר או בתקנון	33
תקנה 29(א)	המלצות והחלטות הדירקטורים	34
תקנה 29(ב)	החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים	34
תקנה 29(ג)	החלטות אסיפה כללית מיוחדת	34
תקנה 29א'	החלטות החברה	36

למונחים בפרק זה אשר לא הוגדרו במפורש, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק א' לדוח זה, לפי ההקשר והעניין.

1. תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח/הפסד הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח, במתכונת של דוחות כספיים ביניים (במיליוני ש"ח)

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	שנת 2023
הכנסות - נטו	1,836	1,817	2,123	1,669	7,445
רווח גולמי	254	276	324	224	1,078
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	232	236	253	221	941
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	7	7	17	7	38
הוצאות (הכנסות) אחרות	1	2	(1)	3	5
רווח מפעולות	29	49	87	14	179
הוצאות מימון (נטו)	51	30	17	38	136
רווח לפני מיסים על הכנסה	(21)	18	70	(23)	44
מיסים על הכנסה	(4)	2	15	(11)	2
רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת	(17)	16	55	(12)	42
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	25	-	-	-	25
סה"כ רווח נקי	8	16	55	(13)	66
זכויות מיעוט	-	-	-	-	-
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	8	16	55	(13)	66
EBITDA	97	118	151	90	457

2. תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

החברה לא הנפיקה ניירות ערך במהלך תקופת הדוח.

יצוין כי ביום 6 בנובמבר 2022, תמה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף הקודם של החברה, וביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש הנושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("**תשקיף המדף**").[1] לפרטים נוספים ראו סעיף 15.10 לפרק א'.

[1] מספר אסמכתא: 2022-01-115245.

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות[2] לתאריך הדוח על המצב הכספי בהתאם לתקנות 11(1), 11(2) ו-11(3)

שם החברה המוחזקת	מוחזקת באמצעות	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיהן ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי ההצמדה, של קרן או ריבית ובסיס הצמדה, ופרטים נוספים לפי העניין			
						בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	ערך ההלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה	תאריך פירעון ההלוואה	ערבויות (באלפי ש"ח)
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("**דור אלון**")	רגילה	3,000,000	3,000,000	158,282	100	100	100	31,197	לא צמוד	ינואר 2029	101,444
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	דור אלון	רגילה	1,072	1,072	208,586	100	100	100	-	-	-	85,250
אברך אלון ג'י.אס.בע"מ	דור אלון	רגילה	100	100	11,023	50	50	50	-	-	-	32,892
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	דור אלון	רגילה	100	100	28,928	100	100	100	-	-	-	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	דור אלון	רגילה	100	100	328,236	100	100	100	23,115	צמוד מדד+4%	לא מוגדר	-

[2] הנתונים בטבלה לעיל, ניתנים רק לגבי חברות מהותיות או חברות בעלות פעילות עסקית משמעותית.

דור אלון תעופה בע"מ	דור אלון	רגילה	100	100	1,248	100	100	100	-	-	-	-
אלוני ים אחזקות בע"מ	דור אלון	רגילה	10,000	7,400	213,112	74	74	74	536,811	ריבית 3י' ועלויות הריבית של החברה	לא מוגדר	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	דור אלון	רגילה	100,000	99,999	14,782	100	100	100	64,784	לא צמוד, ריבית 5%	לא מוגדר	**-**
בי.בי.בי מסעדות בע"מ	דור אלון	רגילה	600	1	71,363	50	50	50	-	-	-	-
		הנהלה	2	1								
אלון אינטרייד בתי קפה בע"מ	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	רגילה	100	50	-	50	50	50	-	-	-	-
דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	שותפות			-	50	50	50	-	-	-	-
עין שמר - אלון החזקות בע"מ	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	רגילה	100	49	-	50	50	49	1,128	צמוד מדד + 5.5%	-	38,556
		הנהלה	6	3								
משמר השרון - אלון החזקות בע"מ	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	רגילה	100	50	-	50	50	49	-	-	-	-
עינת - אלון החזקות בע"מ	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	רגילה	100	49	-	50	50	49	-	-	-	-
		הנהלה	6	3								
		הנהלה	2	1								

4. תקנה 12: פרטים בדבר שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2023

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכר עם או.פי.סי. החזקות ישראל בע"מ למכירת : (1) מלוא הזכויות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלוא הזכויות לקבלת תשלומים מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרי ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "**העסקה**"). ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, קיבלה החברה תמורה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח – כ-572 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה, וכ-300 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.[3]

(לפרטים ראו סעיף 1.4.4 לפרק א' וביאור 27 לדוחות הכספיים).

5. תקנה 13: הכנסות בשנת 2023 של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל חברות כלולות מהותיות לחברה,[4] לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן עבור שנת 2023:

[3] בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם להוראות הסכם המכר. לפרטים נוספים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

[4] נתוני החברות המפורטים בתקנה זו כוללים רווחים/הפסדים של חברות המוחזקות על ידן.

שם חברת הבת/כלולה	רווח (הפסד) בשנת 2023		דיבידנד		דמי ניהול*		ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל[5]	
	רווח נקי (הפסד)	רווח נקי (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2023, בגין שנת 2023 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבל לאחר יום 31.12.2023 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2023 בגין שנת 2023 או בגין התקופה שלאחר מכן	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2023 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2023	עבור התקופה שלאחר מכן
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	32,489	4,639	-	-	218	-	2,465	-
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	17,197	659	20,000	-	-	-	-	-
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	7,452	-	10,000	-	-	-	-	-
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	31,368	-	-	-	720	-	2,687	-
דור אלון תעופה בע"מ	(466)	-	-	-	-	-	-	-
אלוני ים אחזקות בע"מ	(13,603)	-	-	-	-	-	19,515	-
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	1,258	-	-	-	60	-	2,383	-

[5] לעניין ריבית ודמי ניהול לאחר יום 31 בדצמבר 2023, יצוין כי מידי רבעון ובמהלך העסקים הרגיל החברה מחייבת / מזכה חברות בת וחברות קשורות בריבית ובדמי ניהול.

6. תקנה 20: רישום למסחר והפסקות מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

בשנת הדיווח, לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים שהנפיקה החברה.

כמו כן, בשנת הדיווח, לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה בבורסה, למעט בקשר עם פדיון סופי של אגרות החוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-073380).

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה, ובין אם ניתנו על ידי אחר (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים[1] בעבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק[2]	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
ישראל יניב[3]	יו"ר דירקטוריון	100%		2,029	700	-	-	-	[4]955	-	-	-	3,684
עודד גולן	מנכ"ל	100%		1,625	469	-	-	-	-	-	-	-	2,094
ליאור דגול	מנכ"ל דורגז	100%		1,071	110	-	-	-	-	-	-	-	1,181
אורי חמו	סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות	100%		844	180	-	-	-	-	-	-	-	1,024
רועי הכוכבי	סמנכ"ל סחר	100%	-	788	180	-	-	-	-	-	-	-	968

(1) סכומי התגמול יובאו במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה.

(2) סכומי המענק המופיעים בטבלה הנ"ל הינם בגין שנת 2023, כפי שהוכרו בדו"חות החברה לשנת 2023. סכומי המענקים אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2024, וישולמו לאחר תקופת הדו"ח. לפרטים אודות הרכב המענק השנתי ביחס לנושאי המשרה ראו להלן.

(3) כהונתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, החל מר יניב לכהן כדירקטור רגיל בחברה.

(4) תשלום בגין הסתגלות בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 18 בינואר 2024. לפרטים ראו דיווח מיידי (מתקן) מיום 8 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-004443).

7.2. **תוספות והבהרות לעניין ההתקשרות עם נושאי המשרה ובעלי העניין דלעיל:**

7.2.1. <u>תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה – מר ישראל יניב</u>

מר יניב כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023, והחל מיום 18 בינואר 2024 (לאחר תקופת הדוח), מכהן כדירקטור רגיל בחברה.

החל מיום 6 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, שכרו החודשי של מר יניב היה בסך של כ-108 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן.

על פי תנאי העסקתו, מר יניב היה זכאי לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון החברה כך שאף אם ימונה כדירקטור בחברה ו/או בחברות בנות שלה – במקרה של פיטורים או התפטרות, יהיה זכאי מר יניב ל-6 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), בנוסף לתמורת תקופת ההודעה המוקדמת.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 20 בפברואר 2020, 6 בספטמבר 2021 ו-8 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-015325, 2021-01-077155 ו- 2024-01-004443), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר יניב בגין שנת 2022 בסך של 345 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 217 אלפי ש"ח. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית את מתן המענק השנתי והמענק המיוחד. לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון שפרסמה החברה ביום 5 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.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום <u>מענק שנתי</u> למר יניב בגין שנת 2023 בסך של 614 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ-354 אלפי ש"ח על בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה), <u>ומענק מיוחד</u> בסך של כ-86 אלפי ש"ח.

תשלום חלק המענק השנתי שניתן על בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, ותשלום המענק המיוחד כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. בכוונת החברה לפרסם זימון לאסיפה כללית מיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, אישור המענקים האמורים.

7.2.2. <u>תנאי כהונת מנכ"ל החברה– מר עודד גולן</u>

מר גולן מכהן כמנכ"ל החברה, החל מיום 15 באוגוסט 2021. עד ליום 31 במרץ 2020, כיהן מר גולן כמנכ"ל דורגז, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, וכנושא משרה בחברה.

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה (החל מיום 15 באוגוסט 2021). לפרטים ראו סעיף 1.8 לדוח זימון האסיפה (מתקן) שפרסמה החברה ביום 5 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית כאמור מיום 12 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-086968), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה על ידי מר גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברה בבעלותו המלאה (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**"), בתמורה לתגמול חודשי בסך של 124 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית, צמוד למדד המחירים לצרכן ("**התגמול החודשי**"). מר גולן זכאי למענק שנתי ולמענק מיוחד בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ההתקשרות עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים. במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגים, יהיה זכאי מר גולן ל-3-6 חודשי הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), וזאת כתלות במשך עבודתו בחברה, ובנוסף לתמורת תקופת ההודעה המוקדמת.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר גולן בגין שנת 2022 בסך של 287 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 192 אלפי ש"ח בכפוף לאישור האסיפה הכללית. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית את מתן המענק המיוחד. לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון שפרסמה החברה ביום 5 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.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר גולן בגין שנת 2023 בסך של 468 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ-239 אלפי ש"ח על בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה).

7.2.3. <u>תנאי כהונת מנכ"ל דורגז, מר ליאור דגול</u>

מר דגול מכהן כמנכ"ל דורגז החל מיום 1 בינואר 2021. על פי תנאי העסקתו זכאי מר דגול לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ההתקשרות בין החברה למר דגול הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר דגול בגין שנת 2023 בסך כולל של 110 אלפי ש"ח.

7.2.4. <u>תנאי כהונת סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות, מר אורי חמו</u>

מר חמו מכהן כסמנכ"ל כלכלה ובקרה של החברה החל מיום 1 באפריל 2008, והחל מיום 1 באפריל 2022 מכהן בנוסף כסמנכ"ל מכירות. על פי תנאי העסקתו זכאי מר חמו לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר חמו בגין שנת 2023 בסך כולל של 180 אלפי ש"ח.

7.2.1. <u>תנאי כהונת סמנכ"ל סחר, מר רועי הכוכבי</u>

מר הכוכבי מכהן כסמנכ"ל סחר של החברה החל מיום 1 באפריל 2022, על פי תנאי העסקתו זכאי מר הכוכבי לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר הכוכבי בגין שנת 2023 בסך כולל של 180 אלפי ש"ח.

7.2.2. <u>מדיניות תגמול</u>

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים ("**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול צורפה לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.2.3. <u>תקנה 21(א)(3): תגמול לבעלי עניין</u>

אין בחברה בעלי עניין המקבלים תגמולים שאינם מפורטים לעיל, למעט הדירקטורים בחברה, כמפורט להלן: במהלך תקופת הדוח, כלל הדירקטורים בחברה (מלבד יו"ר הדירקטוריון לשעבר מר ישראל יניב),[6] היו זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום המירבי, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), בהתאם לדרגתה של החברה. הדירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כ"דירקטורים מומחים" (ה"ה עודד שמיר, שרה גאני, יניב רוג, עודד נגר ואלכס סורז'קו),[7] היו זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום המירבי ל-"דירקטור חיצוני מומחה" כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה.

החל מיום 18 בינואר 2024, זכאים הדירקטורים בחברה בגין כהונתם לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים השווים לסכום הקבוע, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת. על אף האמור לעיל, הדירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כ"דירקטורים מומחים" (ה"ה שאול שניידר, איריס פנסו, יניב רוג, עודד נגר ואלכס סורז'קו)[8], זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי שהינו בין הסכום הקבוע לסכום המרבי על פי התוספת השנייה לתקנות הגמול בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

כאמור לעיל, מר בן משה הוא בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי), מר יניב רוג מכהן כדירקטור באלון רבוע כחול (ראו סעיף 14.1 להלן), ומר אלכס סורז'קו מכהן כסמנכ"ל באלון רבוע כחול (ראו סעיף 14.1 להלן). תנאי כהונתם והעסקתם של הדירקטורים האמורים אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות ההקלות, במועדים הבאים: מר בן-משה – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 2 בנובמבר

[6] כהונתו של מר ישראל יניב כיו"ר דירקטוריון החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
[7] כהונתם של ה"ה עודד שמיר ושרה גאני כדירקטורים חיצוניים בחברה, הסתיימה ביום 20 בינואר 2024.
[8] כהונתם של ה"ה שאול שניידר ואיריס פנסו כדירקטורים חיצוניים בחברה החלה ביום 21 בינואר 2024.

2016 ; מר רוג – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 17 בספטמבר 2017 ; ומר סורז'קו – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 23 בדצמבר 2020.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ה"ה מרדכי בן משה ואלכס סורז'קו ממחים את הגמול לו הם זכאים בקשר לכהונתם כדירקטורים בחברה לאלון רבוע כחול. הגמול ששולם בעבור כהונתם של נושאי המשרה של אלון רבוע כחול כדירקטורים בחברה בשנת 2023 הסתכם לכ-341 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי העסקתו בחברה המפורטים בסעיף 7.2.1 לעיל, יו"ר הדירקטוריון לשעבר, מר ישראל יניב, לא היה זכאי לגמול דירקטורים במהלך שנת 2023.

הגמול אשר ניתן לכל הדירקטורים למעט יו"ר הדירקטוריון לשעבר, כאמור לעיל, הסתכם בשנת 2023 לסך של כ- 1,303 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו סעיפים 9 ו- 22 להלן.

8. תקנה 21א': השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה רבוע כחול, המחזיקה בכ- 82.73% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה ברבוע כחול הינו מר מוטי בן משה, אשר מחזיק במלוא הון המניות של רבוע כחול באמצעות אקסטרה, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה. בנוסף, אקסטרה מחזיקה בכ- 2.17% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה בהחזקה ישירה. סך שיעור ההחזקה של כלל בעלי השליטה בחברה, עומד על כ- 84.90% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

9. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, או שעודן בתוקף סמוך למועד פרסום הדוח.

9.1. <u>עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות</u>:

9.1.1. תשלום גמול לדירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה בחברה – לפרטים אודות גמול דירקטורים לבעל השליטה בחברה ולנושאי משרה באלון רבוע כחול המכהנים כדירקטורים בחברה או שכיהנו כדירקטורים בחברה במהלך שנת 2023 ראו סעיף 7.2.3 לעיל.

9.1.2. לחברה ניתנה זכות שימוש בשמות המסחר "אלון" ו-"אלונית" ("**סימני המסחר**"), לצורך פעילות הדלק בישראל, במסגרת הסכם שירותי ניהול שנחתם בין החברה ובין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("**אלון**") בשנת 2005, אשר אושר מחדש בחודש מרץ 2014.

כחלק מהעברת השליטה באלון רבוע כחול, מאלון לידי אקסטרה אחזקות, הומחו כלל זכויות אלון בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות. ביום 30 בספטמבר 2020, הומחו כלל זכויות אקסטרה אחזקות בסימני המסחר לידי אלון רבוע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי בין החברה ובין אלון רבוע כחול ביחס לזכות השימוש בסימני המסחר, והחברה מבצעת הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לטיוטת חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

טרם פתיחת ההליכים המשפטים (כמפורט להלן), קיימה ועדת הביקורת של החברה פגישת משא ומתן ראשונית עם נציגי בעלת השליטה בהשתתפות מעריכי השווי של הצדדים ביחס לגובה דמי השימוש בסימני המסחר. 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.

ביום 19 ביולי 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד רבוע כחול, מר מוטי בן משה (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה ברבוע כחול), וכנגד נושאי משרה בחברה בהווה ובעבר בגין השימוש שעושה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית". לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-068365) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("**התביעה הנגזרת**").

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, הומצא לחברה כתב תביעה אשר הוגש ע"י רבוע כחול וע"י אקסטרה אחזקות, ובו, בין היתר דרישה לתשלום דמי שימוש ראויים בסך כולל של כ-59.5 מיליון ש"ח, בגין השימוש שעשתה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" בין השנים 2017-2023. בנוסף, במסגרת התביעה התבקש בית המשפט ליתן סעד הצהרתי לפיו כל עוד עושה החברה שימוש בסימני המסחר, עליה לשלם לרבוע כחול דמי שימוש בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח לרבעון (קרי, 8.4 מיליון ש"ח לשנה). לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000670), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וביאור 28ד' לדוחות הכספיים ("**תביעת בעלת השליטה**").

לאחר תקופת הדוח, ביום 7 בינואר 2024, הומצאה לחברה בקשה לאישור הגנה נגזרת אשר הוגשה על ידי המבקש בתביעה הנגזרת, במסגרתה התבקש בית המשפט להתיר למבקש להתגונן בשם החברה כנגד תביעת בעלת השליטה. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-003963), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

נכון למועד פרסום הדוח, מתנהל בין הצדדים להליכים האמורים (התביעה הנגזרת, ותביעת בעלת השליטה) הליך גישור.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הפרשה עבור השנים 2017 עד 2023 בסך כולל (מצטבר) של כ-39 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד הדוח, סכום ההפרשה השנתי עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

להערכת הנהלת החברה, כל עוד לא הגיעה החברה להסכמות עם בעלת השליטה ביחס לשימוש בסימני המסחר, עלולה בעלת השליטה להודיע לחברה כי עליה להפסיק את השימוש בסימני המסחר.

יובהר, כי הערכת החברה כאמור, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססת, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

9.1.3. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם שאילת עובדים עם רבוע כחול נדל"ן כעסקה חריגה עם בעל השליטה בחברה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). במסגרת ההסכם רבוע נדל"ן משאילה לחברה עובדים למטרת ניהול קידומם של פרויקטים בתחום הנדל"ן (פרויקט "אלוני ים" ופרויקט "אלוני כפר סבא"). לפרטים נוספים ראו דוח_זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וסעיף 1.3.9 לדוח הדירקטוריון.

9.1.4. ביום 29 במאי 2022, אישור דירקטוריון החברה, למען הזהירות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת מיום 24 באפריל 2022, עסקה בין החברה ובין אקסטרה, שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. במסגרת העסקה, אקסטרה התחייבה כלפי החברה (לרבות חברות בנות שלה) כי לא תהיה לה (או לחברות בשליטתה) כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה מכל סיבה שהיא, לקבלת תשלום בגין השימוש בשם המסחרי "אקסטרה מרקט" / "Extra Market" עבור רשת סופרמרקטים המוקמת על ידי דור אלון ניהול מתחמים, שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה. למען הזהירות, סווגה התחייבות אקסטרה כעסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל

שליטה כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, ואושרה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה כאמור בתקנה 1(2) לתקנות ההקלות, ועל כן אינה טעונה אישור האסיפה הכללית. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-066691), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.1.5. <u>התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה</u>

(א) ביום 4 בפברואר 2018, לאחר אישור ועדת הביקורת ואישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run off (לרבות מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם) כפי שיהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה. פוליסת ה- Run Off היא פוליסת ביטוח משותפת לחברה, לאלון רבוע כחול ולרבוע נדל"ן – ("**החברות המשתתפות**") לתקופה של שש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023,[9] בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר. הפרמיה ששילמה החברה בגין פוליסת ביטוח ה-Run off הינה בסך של 54.2 אלפי דולר ארה"ב (תשלום חד פעמי). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-010233).

(ב) ביום 29 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עבור מנכ"ל החברה, דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתן והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה: פוליסת ביטוח שוטפת, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת (פוליסת ביטוח מטריה) לחברות המשתתפות ולחברות פרטיות נוספות בשליטת רבוע כחול (להלן יחד: "**חברות הקבוצה**"), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2021, ועד יום 31 במאי 2023 (כולל).

[9] יצוין, כי תוקפה של פוליסת ה- Run Off הוארך עד ליום 30 במאי 2024, תמורת תשלום פרמיה בסך של כ-1,500 דולר.

(ג) ביום 23 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עבור מנכ"ל החברה, דירקטורים ונושאי 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) לחברות הקבוצה, שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2023, ועד יום 31 במאי 2024 (כולל).

(ד) תנאי פוליסות הביטוח הנוכחיות והכיסוי הביטוחי מכוחן (מלבד גובה דמי הביטוח), נותרו ללא שינוי בהשוואה לפוליסות הביטוח הקודמות של החברה, אשר תקופת הביטוח בגינן הסתיימה ביום 31 במאי 2023.

(ה) <u>תנאי פוליסת הביטוח השוטפת הינם כדלקמן:</u>

א. המבוטחים על-פי הפוליסה השוטפת הם כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (לרבות בחברות בנות). כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליסה השוטפת בתנאים זהים. הפוליסה השוטפת כוללת הרחבה לביטוח חבות החברה עצמה מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך שיוגשו נגדה, כהגדרתן בפוליסה השוטפת (Entity insurance cover) בין אם תביעות אלה יוגשו נגד החברה בלבד ובין אם יוגשו גם נגד נושאי משרה.

ב. הפוליסה השוטפת מקנה כיסוי ביטוחי מפני תביעות שיוגשו לראשונה (ככל שיוגשו) במשך תקופת הביטוח. בשל מעשים שלא כדין אשר בוצעו לאחר יום 11 בספטמבר 2016.[10]

ג. הפוליסה השוטפת היא בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב ("**דולר**") לתביעה ובמצטבר, בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות מעבר לגבול האחריות האמור. הפוליסה השוטפת (כמו גם כל אחת מהפוליסות השוטפות של יתר חברות הקבוצה) קובעת תנאי לפיו

[10] ביום 11 בספטמבר 2016 השלימה אקסטרה, את רכישת מלוא השליטה והבעלות ברבוע כחול.

אחריות המבטח ביחס לתביעה המשותפת לשתיים או יותר מהפוליסות כאמור לא תעלה על 20 מיליון דולר.

ד. דמי הביטוח שמשולמים על-ידי החברה בגין הפוליסה השוטפת לתקופת הביטוח הם בסך של כ-110 אלפי דולר. דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בגין הפוליסה השוטפת לתקופת הביטוח שהסתיימה ביום 31 במאי 2023 היו בסך של כ-148 אלפי דולר.

(ו) <u>תנאי פוליסת ביטוח המטריה הינם כדלקמן:</u>

פוליסת המטריה היא פוליסה משותפת לחברות הקבוצה.

למעט האמור בסעיף זה להלן, תנאי פוליסת המטריה והכיסוי הביטוחי על פיה תואמים לתנאי הפוליסה השוטפת.

א. המבוטחים על-פי פוליסת המטריה הם כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, המבוטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים זה לזה. פוליסת המטריה הינה בגבול אחריות של 30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות מעבר לגבול האחריות האמור, ובנוסף ומעבר לגבול האחריות של הפוליסה השוטפת כאמור לעיל. פוליסת המטריה וגבול האחריות לפיה משותפים הן לחברה והן לרבוע כחול ולרבוע נדל"ן.

ב. דמי הביטוח הכוללים שמשולמים בגין פוליסת המטריה בתקופת הביטוח הם בסך של כ-106 אלפי דולר, כאשר כל אחת מהחברות שאישרה את פוליסת המטריה (מבין חברות הקבוצה) נושאת בחלקה היחסי בפרמיה, בהתאם לחלקה היחסי בפרמיות המשולמות בגין הפוליסות השוטפות שרוכשות חברות הקבוצה במועד זה. דמי הביטוח הכוללים ששולמו בגין פוליסת המטריה בתקופה הביטוח שהסתיימה ביום 31 במאי 2023 היו בסך של כ-140 אלפי דולר, כאשר כל אחת מהחברות שאישרה את פוליסת המטריה (מבין חברות הקבוצה) נשאה בחלקה היחסי בפרמיה, בהתאם לחלקה היחסי בפרמיות המשולמות בגין הפוליסות השוטפות שרכשו חברות הקבוצה בתקופת הביטוח שהסתיימה.

ג. מכיוון שההתקשרות בפוליסת המטריה הנוכחית אושרה על-ידי כל חברות הקבוצה, משלמת החברה את חלקה היחסי בדמי הביטוח בסך

של כ-26 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה הינו בשיעור של כ-25%). ההתקשרות בפוליסת המטריה ביחס לתקופת הביטוח שהסתיימה ביום 31 במאי 2023 אושרה על-ידי כל חברות הקבוצה, ולכן שילמה החברה את חלקה היחסי בדמי הביטוח בסך של כ-35 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה בתקופת הביטוח שהסתיימה היה בשיעור של כ-25%).

לפרטים נוספים אודות הפוליסה השוטפת ופוליסת הביטוח הקבוצתית הנ"ל, לרבות אודות אופן אישורן ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 31 במאי 2022 ו-24 במאי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-055470 ו-2023-01-047719, בהתאמה).

9.1.6. <u>אישור הארכת תוקפו של כתב שיפוי לבעל השליטה בחברה</u>

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה כי תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או למי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התחייבות לשיפוי על-פי כתב שיפוי בנוסח אשר צורף לדוח זימון האסיפה ("**כתב השיפוי**").[11]

בחודש מרץ 2023, חלפו שלוש שנים ממועד הארכת כתב השיפוי, ועל כן ביום 15 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה הארכה נוספת של כתב השיפוי למר בן-משה, באופן רטרואקטיבי החל מיום 8 במרץ 2023, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בפברואר 2017, ו-4 במאי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-077155 ו-2023-01-048435 בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.2. <u>עסקאות שאינן עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות ושאינן עסקאות זניחות</u>

9.2.1. <u>אישור התקשרות עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם פרויקט להקמת גגות סולאריים</u>

ביום 24 בנובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, יחד עם אלון רבוע כחול ורבוע נדל"ן (להלן בסעיף זה: "**החברות המתקשרות**") עם קבלן, יועץ

[11] תוקפו של כתב השיפוי לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו הוארך על ידי האסיפה הכללית ב-3 שנים נוספות עד ליום 7 במרץ 2023.

טכני ויועצים משפטיים חיצוניים לצורך פרויקט הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברה, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השליטה נובע מכך שהחברות המתקשרות, מתקשרות בד בבד באותם תנאים עם אותם קבלנים חיצוניים, יועצים טכניים ויועצים משפטיים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים. סך כל העלויות המוערכות של הקמת הפרויקט הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.2.2. <u>אישור הסכם לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט"</u>

ביום 26 בדצמבר 2021, אישרה עדת הביקורת של החברה את התקשרות חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**החברה הבת**") עם חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של רבוע כחול נדל"ן), לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט" על ידי החברה הבת. החברה הבת שוכרת שטח מסחר בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים, עם שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת.[12] התמורה שתשולם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.2.3. <u>אישור התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת גז טבעי</u>

ביום 25 באפריל 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**החברה הבת**") עם חברת אי. פי. אמ. באר טוביה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של כ-29.34% (במישרין ובעקיפין) על ידי אלון רבוע כחול ("**אי.פי.אמ.**"), בעסקה לרכישת עודפי גז טבעי. במסגרת ההסכם, תוכל החברה הבת לרכוש עודפי גז טבעי מ-אי.פי.אמ. במשך תקופה של 20 חודשים החל ממועד אישור ההסכם, בהתאם לתנאים האמורים בהסכם. התמורה שתשולם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.2.4. <u>מכירת דלקים לחברות אקסטרה תחבורה</u>

בחודש פברואר 2023 ובחודש אוגוסט 2023, אישרה עדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקאות למכירת דלקים עבור צי האוטובוסים של אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ, ו-אקסטרה תחבורה ציבורית - ירושלים בע"מ, חברות בשליטת אלון רבוע

[12] ביום 14 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת תוספת להסכם השכירות, במסגרתה תשכור החברה הבת שלושה מקומות חניה בקניון TLV, לשימוש סופר "אקסטרה מרקט" בקניון.

כחול – בעלת השליטה בחברה ("**אקסטרה תחבורה**"). התמורה שתשולם על ידי אקסטרה תחבורה בגין העסקאות הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.3. <u>עסקאות זניחות</u>

במהלך תקופת הדוח אישרה ועדת הביקורת של החברה עסקאות אחרות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן, שעניינן בין היתר, מכירת דלקים; שכירות נכסים למטרת הפעלת תחנת דלק ו/או נקודות מכירה קמעונאיות; התקשרות עם חברה בשליטת מר מרדכי בן משה (בעל השליטה בחברה), כמפיצה בהנפקות וכרכזת הנפקות; עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים ו/או שירותים ו/או שוברי הטבות עם חברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול. העסקאות הנ"ל סווגו ע"י ועדת ביקורת כעסקאות זניחות.

בחודש ינואר 2020, אימצה ועדת הביקורת, אמות מידה וכללים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה ו/או תאגיד בשליטתה[13], עם בעל שליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי (להלן בסעיף זה: "**עסקה עם בעל שליטה**"), כעסקה זניחה בהתאם להוראות סעיף 117(2א) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("**הכללים המנחים**").

הכללים המנחים משמשים לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969; לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בגין עסקה זו, כקבוע בתקנה 36 לתקנות הדוחות; ולקביעת אופן אישורן של עסקאות עם בעל שליטה שהינן זניחות.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה עם בעל שליטה (שאינה עסקה חריגה[14]) תיחשב כ-"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו בהתאם לנוהל "הליך תחרותי" אשר אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, ובין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה;

[13] "**שליטה**" – כמשמעות המונח בסעיף 1 חוק ניירות ערך.

[14] "**עסקה חריגה**" – כמשמעה בחוק החברות.

(3) היקף העסקה אינו עולה על סך של 2.5 מיליון ש"ח (סכום זה יותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד הידוע במועד בו אישרה ועדת ביקורת של החברה את הכללים המנחים).

כאשר מדובר בעסקאות עם בעל שליטה שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה בממוצע על-פני תקופת ההתקשרות. כאשר מדובר בעסקאות נפרדות עם בעל שליטה אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו עסקאות אלו כעסקה אחת.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה עם בעל שליטה עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל). כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקה עם בעל שליטה לא תיחשב בדרך כלל כזניחה, אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות. כמו כן, אם למשל מדובר בעסקה עם התחייבות ארוכת טווח (15 שנים) גם אם התשלום הממוצע השנתי שלה נמוך מהרף הכמותי הנקבע לעיל (עסקת שכירות נכס בגינו משולם מדי שנה 2 מיליון ש"ח אולם במצטבר- 30 מיליון ש"ח).

ועדת הביקורת רשאית מעת לעת ועל פי שיקול דעתה, לשנות את הכללים המנחים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.

10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-002992), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

הון המניות הרשום של החברה לתאריך הדוח הינו 60,000,000 ש"ח מחולק ל-60,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך הדוח הינו 16,494,878 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.[15]

12. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	סוג זיהוי ומס' זיהוי	מען בעל המניות	כמות וסוג המניות	האם מוחזקות בנאמנות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	מס' חברה ברשם החברות 51-573681-7	רח' אחוזת בית 2, תל-אביב	16,494,878 מניות רגילות	לא

13. תקנה 25א': מען רשום

כתובת: פארק GreenWork, בניין B (צרפת), יקום, 6097200.

כתובת דואר אלקטרוני: amir.listwand@doralon.co.il

טלפון: 09-9618600.

[15] מתוכן 668,210 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

14. תקנה 26: הדירקטורים של החברה

14.1. להלן יובאו פרטי הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד פרסום הדוח:

שם הדירקטור:	ישראל יניב	שאול שניידר	איריס פנסו
מספר ת.ז.:	077056836	014145940	056704968
תאריך לידה:	09.11.1946	17.08.1968	01.02.1961
מען להמצאת כתבי בי דין:	אנגל 35, כפר סבא	לזר 10, רעננה	יצחק רבין 18, קריית אונו
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	-	חבר בוועדת הביקורת, תגמול ומאזן, ועדת השקעות	חברה בוועדת הביקורת, תגמול ומאזן
תפקיד:	דירקטור	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	לא	לא	לא
מועד תחילת כהונה:	18.01.2024	21.01.2024	21.01.2024
השכלה:	בוגר הנדסה כימית (BSc), הטכניון; מוסמך הנדסה כימית, הטכניון (MSc).	B.A במדעי המדינה, האוניברסיטה העברית MBA, אוניברסיטת מנצ'סטר.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה (עד ליום 31.12.2023) מנכ"ל אלון רבוע כחול (עד ליום 06.06.2021)	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	עורכת דין
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	דירקטור בחברה בת של החברה	נמל אשדוד בע"מ, קרדן אן.וי, אנקור הזדמנויות לימיטד, אינטרנט גולד – קווי זהב בע"מ, דשר יעוץ כלכלי וניהול בע"מ, אמפייר פרטנרס בע"מ, אמ.די.ג'י. ריאל אסטייט גלובל לימיטד, ג'י.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ.	-
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	יניב רוג	עודד נגר	אלכס סורז'קו
מספר ת.ז.:	031812282	023708738	309095826
תאריך לידה:	14.10.1974	11.07.1968	21.11.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)	ברקת 26, מבשרת ציון	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת השקעות	חבר בוועדת הביקורת, תגמול, ומאזן	לא
תפקיד:	דירקטור	דירקטור	דירקטור
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית	מומחיות חשבונאית פיננסית
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול
תחילת כהונה:	17.09.2017	11.09.2016	01.01.2021
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות BA, האוניברסיטה העברית; תואר MBA במנהל עסקים, התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע, האוניברסיטה העברית.	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	בעליה של יניב רוג חברת עו"ד בע"מ (2015-היום); בעלים ודירקטור יניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ וחברות בנות בה; בעל ניסיון באבטחת מידע וסייבר.	מנכ"ל אייבי.סי-ייעוץ עסקי מתקדם בע"מ (2003-היום); General Director Israel, Union Energy Group דירקטור מנהל חברת שוהם ח.נ השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ.	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ (2017-היום); מנכ"ל אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ (2023- עד היום).
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ וחברות בנות שלה; רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה; אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ; BSRE USA INC; דירקטור בחברות בנות של החברה.	אייבי.סי-יעוץ עסקי מתקדם בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ; אלון רבוע כחול בע"מ; שהם ח.נ השקעות ונכסים בע"מ; Tamar Investment 2 Limited; Shoham AT GmbH.	רבוע כחול נדל"ן בע"מ; אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ; רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול ותחזוקה בע"מ; רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ; רבוע כחול גנרציה יסכה בע"מ; רבוע כחול גנרציה גטי 1 בע"מ; אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ; אקסטרה פלוס בע"מ; רבוע כחול גנרציה בע"מ; אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ; אקסטרה (א.ק) קפיטל בע"מ; דירקטור חליף בחברות בנות וקשורות של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	מרדכי בן-משה – יו"ר הדירקטוריון
מספר ת.ז.:	032140121
תאריך לידה:	09.04.1975
מען להמצאת כתבי בי דין:	פארק Green Work, בניין B, יקום
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת השקעות
תפקיד:	דירקטור (יו"ר)
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תחילת כהונה:	11.09.2016
השכלה:	לימודי כלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן (ללא השלמת תואר).
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH וב-ExtraEnergy GmbH (2009-היום); דירקטור ומנהל עסקים אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (2013-היום); יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (בעלת השליטה בחברה) (2016-היום) ומנכ"ל (2022-היום); יו"ר דירקטוריון רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (בעלת השליטה בחברה); אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי. אר . ג '. אס) בע"מ; ג'נסיס ח.א.ב יזמים בע"מ; אקסטרה ריבוע בע"מ; א.ת.ה. מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ; ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ; אקסטרה אנרגיה מתחדשת בע"מ; טריפל-מ תחנות כוח בע"מ; אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ; אקסטרה תחבורה ציבורית ירושלים; אקסטרה א.ר.צ טרייד סחר וליסינג בע"מ; אקסטרה פלוס בע"מ; רבוע כחול גנרציה בע"מ; כר אקו החזקות בע"מ; אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ; אקסטרה לוג'יסטיקס (א.ל) 2004 בע"מ; אקסטרה ליבינג בע"מ; רבוע כחול אנרגיה בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה; רבוע תקשורת בע"מ; אלון רבוע טלקום בע"מ; רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול ותחזוקה בע"מ; אקסטרה קפיטל (א.ק) בע"מ; אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ; ExtraEnergie GmbH, ExtraHolding GmbH;.Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd ; Extra Renewable Energy Europe Limited, וחברות זרות נוספות. דירקטור בחברות בנות של החברה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

14.2. **<u>דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח</u>**

14.2.1. ביום 31 בדצמבר 2023, הסתיימה כהונתו של מר ישראל יניב כיו"ר דירקטוריון החברה, וביום 18 בינואר 2024 מונה כדירקטור רגיל בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בימים 23 באוגוסט 2023 ו-21 בינואר 2023, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה (מספרי אסמכתאות: 2023-01-079105 ו-2024-01-007036, בהתאמה).

14.2.2. ביום 20 בינואר 2024, הסתיימה כהונתם של גברת שרה גאני ומר עודד שמיר כדירקטורים חיצוניים בחברה בתום 9 שנות כהונה (מספרי אסמכתאות: 2024-01-007012 ו- 2024-01-007024, בהתאמה).

15. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)

להלן יובאו פרטי נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד פרסום הדוח, שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל:

שם:	עודד גולן מנכ"ל	נתי בוטבול סמנכ"ל כספים	אורי חמו סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות
מספר ת.ז.:	037218682	034140889	059645317
תאריך לידה:	22.11.1979	17.05.1977	22.07.1965
תחילת כהונה:	בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 01.09.2021	10.10.2023	01.04.2008
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	עד ליום 31.03.2020, כיהן כמנכ"ל דור-אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, ובנושא משרה בחברה.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברות בנות, וכן דירקטור בחברות בנות ומשותפות.	סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות וכן דירקטור בחברות בנות ומשותפות; מנכ"ל דור אלון תעופה בע"מ.
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	מוסמך למשפטים, אוניברסיטת בר אילן; בוגר משפטים, מכללת נתניה; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	רו"ח מוסמך, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	(Bsc) מוסמך למדעים בכלכלה וניהול – הטכניון חיפה.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל סחר במרב – מזון כל בע"מ (2020-2021); מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ (2017-2020).	סמנכ"ל כספים בחברה (2023-היום); סמנכ"ל כספים באלקטרה פאוור (2019) בע"מ (2015-2023).	סמנכ"ל כלכלה ובקרה בחברה (2008- היום).

שם:	אסף פארן סמנכ"ל נדל"ן	אייזיק וורצל סמנכ"ל לוגיסטיקה, בינוי ורישוי	אמיר ליסטונד סמנכ"ל, היועץ משפטי הראשי
מספר ת.ז.:	024440844	50886464	024918690
תאריך לידה:	23.09.1969	18.09.1951	24.02.1970
תחילת כהונה:	בתפקיד סמנכ"ל נדל"ן החל מיום 18.08.2019	01.01.2005	16.3.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	סמנכ"ל נדל"ן בחברה ודירקטור בחברות בנות ומשותפות.	סמנכ"ל לוגיסטיקה, בינוי ורישוי	סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במשפטים LLB, המכללה למנהל.	תואר ראשון בהיסטוריה, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת בר-אילן; חבר לשכת עורכי הדין בישראל.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל ייזום – בחברה (2017 – 2019); סמנכ"ל נדל"ן (2019 – היום).	סמנכ"ל לוגיסטיקה בחברה (2005 – היום).	סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי של החברה; מזכיר החברה (2016 – 2024).

שם:	קובי קרן סמנכ"ל מערכות מידע	רועי הכוכבי סמנכ"ל סחר	דוד אליהו סמנכ"ל ניהול מתחמים
מספר ת.ז.:	027789346	032952814	058287459
תאריך לידה:	23.06.1970	14.04.1978	03.01.1964
תחילת כהונה:	17.03.2020	בתפקיד סמנכ"ל סחר החל מיום 01.04.2022	18.08.2019
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל סחר ודירקטור בחברות משותפות	סמנכ"ל ניהול מתחמים ודירקטור בחברות משותפות
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסה תעשיה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון; MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; בעל ניסיון באבטחת מידע וסייבר.	B.A מנהל עסקים ותקשורת, האוניברסיטה הפתוחה.	-
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מערכות מידע – יוניון מוטורס (2016-2020).	סמנכ"ל מכירות בחברה (2020-2022); מנהל שוק מאורגן – אסם נסטלה (2017-2019).	מנהל רשת מתחמי התדלוק והמסחר בחברה (2017-היום).

שם:	ליאור דגול מנכ"ל חברה בת	ודים אלחזוב חשב	דניאל שפירא מבקר פנימי[16]
מספר ת.ז.:	057672693	321146516	052755998
תאריך לידה:	25.06.1962	21.08.1990	21.07.1954
תחילת כהונה:	01.01.2021	13.06.2023	01.01.2000
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	חשב	מבקר פנימי[17]
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	B.A מנהל עסקים, המכללה למנהל; MA מנהל ציבורי, אוניברסיטת תל אביב.	רו"ח מוסמך, B.A בכלכלה ובחשבונאות, המכללה האקדמית עמק יזרעאל.	רו"ח מוסמך. B.A בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מסחרי – אמישראגז; מנכ"ל בחברת התעשיות – אשטרום.	חשב חברות בנות בחברה (2023); עוזר חשב – R.H Electronics (2021-2023); רו"ח – משרד רואי חשבון זיו האפט (BDO) (2019-2021).	בעל משרד פרטי לראיית חשבון וביקורת. מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל. מבקר פנימי גם בחברות בנות וקשורות של החברה.

שם:	יפעת סטאל סמנכ"לית שיווק	אלעד שפט מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון
מספר ת.ז.:	027175355	021978994
תאריך לידה:	13.06.74	11.07.1986
תחילת כהונה:	28.03.2024	28.03.2024
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	סמנכ"לית שיווק	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון
האם בעל ענין בחברה:	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה:	לא	לא
השכלה:	B.A בתקשורת ומנהל עסקים, המסלול האקדמי המכללה למינהל	תואר ראשון במשפטים LLB, האוניברסיטה העברית; חבר לשכת עורכי הדין בישראל.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת אגף שיווק בחברה (החל מ-2022); מנהלת שיווק דור אלון (2019-2022); מנהלת שיווק רשת am:pm (2011-2019).	מנהל תחום מזכירות חברה בחברה (החל מ-2020); עו"ד במחלקת שוק ההון במשרד פישר ושות' (2015-2020).

[16] מר שפירא אינו עובד החברה.

[17] למיטב ידיעת החברה, מר שפירא משמש גם כמבקר הפנימי של חברות קשורות של החברה: אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אלון רבוע כחול נדל"ן בע"מ, אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ, וכן של חברות בנות של החברה: דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ודור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ.

16. תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים של החברה

למועד הדוח, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה בעניין סמכויות חתימה ובהתאם לנוהל החברה בעניין זה, אין בחברה "מורשי חתימה עצמאיים", כהגדרתם בחוק ניירות ערך.

17. תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

משרד זיו-האפט (BDO) רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב, מכהן כרו"ח המבקר של החברה.

18. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא חלו שינויים או תיקונים בתזכיר או בתקנון החברה.

19. תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים

19.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות:

ביום 20 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-037882).

19.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד – אין;

19.1.3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד – אין;

19.1.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות – אין;

19.1.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב – אין;

19.1.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו- אין.

20. תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים

במהלך תקופת הדוח לא נתקבלו החלטות אסיפה שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.

21. תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

21.1. ביום 15 ביוני 2023, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות:

(1) לאשר את הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק לבעל השליטה, מר מוטי 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 לשעבר, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל; (3) לאשר מענק מיוחד בסך של 217 אלפי ש"ח ליו"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל; (4) לאשר מענק מיוחד בסך של 192 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר עודד גולן, בגין שנת 2022 כאמור בסעיף

7.2.2 לעיל ; ו-(5) לאשר את התקשרות החברה עם רבוע כחול נדל"ן בע"מ בהסכם שאילת עובדים כאמור בסעיף 9.1.3 לעיל.

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.

21.2. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, התקיימה אסיפה כללית שנתית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות:

(1) לאשר מינוי מחדש של חברי דירקטוריון החברה; (2) לאשר את מינויו של מר ישראל יניב כדירקטור בחברה; (3) לאשר את מינוים של מר שאול שניידר וגב' איריס פנסו כדירקטורים חיצוניים בחברה; ו-(4) לאשר עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר ישראל יניב, יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה.

לפרטים נוספים אודות האסיפה הכללית, ראו דוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-004443), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-006934), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22. תקנה 29א': החלטות החברה

22.1. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות: לא בוצעו עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים מעין אלה בתקופת הדוח.

22.2. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:

א. <u>התחייבות לשיפוי</u>

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת כי תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, לרבות בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התחייבות לשיפוי על-פי כתב שיפוי מתוקן. לפרטים ראו סעיף 9.1.6 לעיל.

ב. <u>ביטוח</u>

לפרטים בגין ביטוח נושאי משרה ראו סעיף 9.1.5 לעיל.

* * *

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

פרק ה' | דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

עודד גולן – מנהל כללי;

נתי בוטבול –סמנכ"ל כספים;

אורי חמו – סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות;

אמיר ליסטונד – סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי ותיעוד הבקרות ותהליכי המעטפת (תהליכי סגירת דוחות כספיים, בקרות ברמת הארגון (ELC) ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC)), וכן תהליכים מהותיים מאוד אשר הינם תהליך הכנסות ותהליך הרכוש הקבוע, נדל"ן להשקעה וחכירות. בתהליכים אלו החברה מיפתה ותיעדה את הבקרות, בחנה פערים ובמידה ונתגלו תיקנה אותם, וכן ביצעה בדיקת אפקטיביות לבקרות באמצעות טסטים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, עודד גולן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לשנת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

28 במרץ 2024	
תאריך	**עודד גולן** **מנכ"ל**

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נתי בוטבול, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), לשנת 2023 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

28 במרץ 2024	
תאריך	**נתי בוטבול** **סמנכ"ל כספים**