



## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2020

עד ליום 1 בינואר 2021 החברה הייתה "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"). ביום 26.2.2014 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה את כל ההקלות המפורטות בתקנה 45 (למעט פרסום דוחות כספיים במתכונת דיווח חצי שנתי). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.2.2014 (אסמכתא מס': 2014-01-000696).

ביום 29.3.2021 בחן דירקטוריון החברה את עמידתה בתנאים נכון ליום 1.1.2021 וקבע כי החברה אינה עומדת עוד בתנאים וחדלה להיות תאגיד קטן. עם זאת, ובהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות, החברה מודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 45 לתקנות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שמסתיים ביום 30 בספטמבר 2021. מובהר כי לאור העובדה שלחברה אגרות חוב המוחזקות על ידי הציבור, ההקלה הקבועה בתקנה 45(5) לתקנות, הפוטרת מפרסום דוח רבעון ראשון ושלישי, אינה חלה עליה. ראו גם דו"ח מידי של החברה מיום 11.1.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-004654).

## מבנה הדוח התקופתי

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון

פרק ג' - דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

1. דוחות כספיים מאוחדים

2. מידע כספי נפרד של החברה

3. דוחות כספיים של חברה כלולה

4. הצהרות מנהלים

פרק ד' - פרטים נוספים

נספחים - עבודת הקצאת ארעית של עלות צירוף עסקים (PPA)

## תוכן עניינים לפרק א'

### חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

1	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.1
1	התפתחות עסקי החברה	1.1
4	שינויים ואירועים מהותיים שחלו במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד מועד פרסומו	1.2
15	מבנה החזקות הקבוצה	1.3
15	השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך שלה	1.4
18	חלוקת דיבידנדים	1.5

### חלק שני | מידע כספי ומידע אחר

20	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	.2
20	נתונים כספיים בנוגע לתחומי הפעילות של החברה	2.1
21	הסברים להתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים	2.2
21	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	3

### חלק שלישי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות: תחום הנדל"ן להשקעה

22	תחום הנדל"ן להשקעה	.4
22	מידע כללי על תחום הפעילות	4.1
23	תמצית תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה	4.2
23	השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה	4.3
24	הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה	4.4
28	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	4.5
29	מדיניות החברה בבחירת יעדי ההשקעה ורכישת נכסים	4.6
30	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות הנדל"ן להשקעה	4.7
32	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	4.8
32	התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן להשקעה או שינויים במאפייני הלקוחות שלו	4.9
32	גורמי הצלחה קריטיים בתחום	4.10
32	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום	4.11
33	מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים	4.12
33	פילוח הכנסות	4.13
34	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	4.14
34	שוכרים מהותיים עיקריים – גילוי מצרפי	4.15
35	נכסים מניבים בהקמה	4.16
35	זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה	4.17
36	רשימת נכסים מניבים מהותיים	4.18
39	נכסים מהותיים מאוד	4.19
44	נכסים בגרמניה – עיקרי הנתונים	4.20
46	גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים שנרכשו במהלך תקופת הדיווח ולאחריו	4.21
46	הון חוזר	4.22
46	יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדל"ן להשקעה	4.23
47	צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה	4.24
47	דיון בגורמי סיכון בתחום הנדל"ן להשקעה	4.25

### חלק רביעי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

51	תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת	.5
51	כללי	5.1
51	פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה	5.2

52	פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה	5.3
52	פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה	5.4
53	תרשים החזקות של קבוצת האנרגיה	5.5
53	התפתחויות מהותיות בפעילות קבוצת האנרגיה בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח	5.6
53	מידע כללי על מבנה תחום האנרגיה	5.7
67	תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם	5.8
68	מוצרים ושירותים	5.9
69	פילוח הכנסות ולקוחות	5.10
70	שיווק והפצה	5.11
71	צבר מכירת חשמל	5.12
72	תחרות	5.13
73	עונתיות	5.14
73	כושר ייצור	5.15
73	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	5.16
73	חומרי גלם וספקים	5.17
74	הון חוזר	5.18
74	השקעות	5.19
75	מימון	5.20
77	מיסוי	5.21
77	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	5.22
77	מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת האנרגיה	5.23
77	הסכמים מהותיים	5.24
77	הסכמי שיתוף פעולה	5.25
78	יעדים ואסטרטגיה עסקית	5.26
78	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	5.27
78	דיון בגורמי סיכון	5.28

## חלק חמישי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות: תחום הדלק בישראל

81	תחום תחנות הדלק בישראל	.6
81	כללי	6.1
83	תרשים החזקות בתחום תחנות הדלק בישראל	6.2
83	מידע כללי על תחום הפעילות	6.3
91	מוצרים ושירותים	6.4
92	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	6.5
92	מוצרים חדשים	6.6
94	לקוחות	6.7
96	שיווק והפצה	6.8
97	תחרות	6.9
99	עונתיות	6.10
99	רכוש קבוע ומתקנים	6.11
102	נכסים לא מוחשיים	6.12
102	הון אנושי	6.13
103	מוצרי נפט, חומרי גלם וספקים של מוצרי דלקים ושמונים	6.14
104	הון חוזר	6.15
105	מימון	6.16
107	מיסוי	6.17
108	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.18
112	מגבלות ופיקוח על פעילות דלק ישראל	6.19
119	הסכמים מהותיים	6.20
120	הליכים משפטיים	6.21
120	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.22
121	גורמי סיכון	6.23

## חלק שישי | תיאור עסקי הקבוצה בכללותה

125	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	.7
125	הון אנושי	.8
125	הון חוזר	.9
126	מימון	.10
126	מיסוי	.11
127	הסכמים מהותיים	.12
128	הליכים משפטיים	.13
128	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	.14
128	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.15
128	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.16
129	דיון בגורמי סיכון	.17

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2020

### חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") והתפתחות עסקיה במהלך שנת 2020 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסומו. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2020 ("מועד הדוח התקופתי" או "מועד הדוח").

### חלק ראשון | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

#### 1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

##### 1.1. התפתחות עסקי החברה - כללי

1.1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 16 בדצמבר, 1963 כחברה פרטית, בשם מ.ל.ל. מכון לסטטיסטיקה ומיכון משרדי בע"מ. ביום 13 בפברואר 1983 הוצעו מניותיה לראשונה לציבור והחברה הפכה לחברה ציבורית ומאז מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.1.2. ביום 9 בינואר 2012, שונה שמה של החברה מאס.אר. אוברסיז השקעות בע"מ לשמה הנוכחי.

1.1.3. נכון למועד דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידיה (יחד- "הקבוצה"), בשלושה תחומי פעילות עיקריים :

א. **נדל"ן להשקעה** - תחום זה, אשר הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, כולל השקעה בנכסים מניבים, לרוב באמצעות אחזקות מהותיות בתאגידי זרים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב ("התאגידי המוחזקים"; החברה והתאגידי המוחזקים יחד "קבוצת הנדל"ן"), כאשר נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן אחזקות ב- 68 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה, וכן נכס אחד המצוי בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, נכס אחד מסווג כנכס מניב מהותי מאוד של החברה – בית המלון בעיר Langen שבגרמניה, וחמישה נכסים מסווגים כנכסים מניבים מהותיים - נכס Remscheid, נכס ב-Erfurt, נכס ב-Emmerich, נכס ב-Backnang ונכס ב-Bad Freienwalde. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים שאינם מהותיים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

ב. **אנרגיה ירוק מתחדשת** - עד ליום 2.9.2019, פעלה החברה בתחום פעילות זה באמצעות להב הרים ירוקים בע"מ, חברה פרטית אשר הייתה בבעלות חלקית (50%) של החברה ("להב הרים ירוקים"), ביום 2.9.2019, מכרה החברה את מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח רבעוני ליום 30.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-128385), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 13.5.2020, השלימה החברה עסקה לרכישת מניות (בסעיף זה: "העסקה"), במישרין ובעקיפין, של 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל ("קבוצת האנרגיה" או "להב אנרגיה"), אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט ("המתקנים"). אחת מבין חברות קבוצת האנרגיה, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים ("חברת המיעוט"), הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שלאחר השלמת העסקה, מחזיקה החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע של חברת המיעוט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 16.1.2020, 5.2.2020, 26.3.2020 ו-14.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005830, 2020-01-011218, 2020-01-030060 ו-2020-01-043015, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

ג. **תחום תחנות הדלק בישראל** - ביום 27.10.2020 השלימה החברה עסקה ("עסקת דלק") במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ"),<sup>1</sup> בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל" ו-"מניות דלק הנרכשות"), מידי דלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום"). כמו כן, במסגרת עסקת דלק קיבלו החברה וב.ג.מ אופציה לרכוש מדלק פטרוליום מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד 5% נוספים מהון המניות של דלק ישראל במחיר למניה אותו שילמו הרוכשות בגין רכישת מניות דלק הנרכשות ("האופציה" ו-"מניות האופציה") ככל שהרוכשות תבקשנה לצרף בעל מניות נוסף לדלק ישראל כשותף אסטרטגי. בתמורה לרכישת חלקה של החברה במניות דלק הנרכשות (דהיינו – מניות בשיעור של 35% והון המניות המונפק של דלק ישראל), שילמה החברה לדלק פטרוליום סך כולל של 262.5 מיליון ש"ח.

בד בבד להשלמת עסקת דלק, חתמו החברה וב.ג.מ על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ("הסכם השליטה המשותפת"), אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. עוד נקבע בהסכם השליטה המשותפת, כי כל זכויות הרוכשות על פי ההסכם לרכישת המניות הנרכשות תתחלקנה בניהן באופן שווה. בנוסף, מינתה החברה את ה"אבי לוי" (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה), הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה) וחיה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) כדירקטורים בדלק ישראל מטעמה של החברה, כאשר מר אבי לוי מונה גם כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל.

ביום 15.2.2021, הגיעו הצדדים לעסקת דלק להסכמה, לפיה, בין היתר, הועברה האופציה במלואה לחברה, אשר רשאית לממשה בעצמה, גם ללא הכנסת בעל מניות נוסף אחר לדלק ישראל כמפורט לעיל. באותו מועד מסרה החברה לדלק פטרוליום הודעת מימוש ביחס ל-189,068 מניות מתוך מניות האופציה, אשר מהוות 1.666% מהונה המונפק של דלק ישראל ("מניות האופציה הנרכשות"). ביום 18.2.2021 שילמה החברה לדלק פטרוליום את התמורה בגין מניות האופציה הנרכשות בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח וקיבלה לידיה את מניות האופציה הנרכשות.

<sup>1</sup> ב.ג.מ, המוחזקת במלואה על ידי מר אורי מנצור, הינה שותפה של החברה מזה שנים בנכסים רבים בגרמניה.

ביום 25.3.2021, הודיעה החברה כי השלימה את רכישת יתרת מניות אופציה, המהוות 3.334% מהונה המונפק והנפרע של דלק ישראל, בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח. משכך, למועד זה, הון המניות המונפק של דלק ישראל מוחזק כדלקמן: החברה – 40%; ב.ג.מ – 35%; דלק פטרוליום – 25%.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18.10.2020, 27.10.2020, 15.11.2020, 15.2.2021, 21.2.2021, 23.2.2021 ו- 25.3.2021 (אסמכתאות מס': 2020-01-113049, 2020-01-116292, 2020-01-122649, 2021-01-017910, 2021-01-020061, 2021-01-022108 ו- 2021-01-044808).

דלק ישראל פעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת במכירת ואספקת דלקים, בניהול ותפעול תחנות תדלוק ("תחנות התדלוק") הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק ("חנויות הנוחות"), וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות. נכון למועד דוח זה, דלק ישראל שיווקה מוצרי דלקים לכ-238 תחנות תדלוק ציבוריות<sup>2</sup>, הפרוסות ברחבי ישראל. מתוכן, 174 תחנות תדלוק הופעלו על ידי דלק ישראל וב-158 תחנות הופעלו חנויות נוחות. יצוין כי במועד זה, דלק ישראל הינה חברת הדלק השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר תחנות התדלוק. מתוך תחנות התדלוק ברחבי הארץ, 55 תחנות תדלוק מצויות בבעלותה של דלק ישראל (לבד או עם שותפים). בכוונתן של בעלי מניות דלק ישראל לפעול להשבת נכסי דלק ישראל ולהוביל להתייעלות כוללת בהתנהלותה. בכלל זה, בכוונתם לפעול לביצוע שינוי מבנה בדלק ישראל, על פיו עיקר זכויות דלק ישראל במקרקעין של התחנות שבבעלות וכן מספר עתודות קרקע שבבעלותה תועברנה לבעלותה של חברה ייעודית חדשה שתוקם, אשר הון מניותיה יוחזק במועד הקמתה על ידי בעלי מניות דלק ישראל בהתאם לשיעור החזקות שלהם בדלק ישראל ("דלק נכסים"). דלק נכסים תשכיר את תחנות התדלוק לדלק ישראל לזמן ארוך. עוד בכוונת בעלי המניות של דלק ישראל לבחון אפשרות של הנפקה לציבור של מניות של דלק ישראל אשר בה תיוותר פעילות ההפעלה של תחנות הדלק ו/או של דלק נכסים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.10.2020 (אסמכתא מס' 2020-01113049)

<sup>2</sup> לא כולל כ-180 תחנות פנימיות דהיינו: תחנה שאינה ממוקמת בציר דרך ראשית ושבהתאם להיתר הבניה או רישיון העסק שניתן לה, ניתן לספק בה דלק לצריכה עצמית בלבד (להלן: "תחנה פנימית"), המהוות חלק מפעילות השיווק הישיר.



## 1.2. שינויים ואירועים מהותיים שחלו במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד מועד פרסומו

### 1.2.1. מגפת הקורונה

#### כללי

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, לרבות בישראל, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן ישראל וגרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של החברה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף. נכון למועד הדוח, הכנסות החברה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם רשתות עשה זאת בעצמך וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה. החריגים לעניין זה היו:

א. מספר חדרי כושר, בתי קפה קטנים (כאשר המאפיות הפועלות בתוך הסופרמרקטים פועלות כרגיל), וחנויות בגדים. עם זאת, לאור העובדה שעסקים בגרמניה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא מנע מהם עד היום לשלם את דמי השכירות.

ב. נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן") - לאחר פרוץ משבר הקורונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס (חברה הקשורה לשותפה של החברה בנכס - אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ) לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל-31 במרץ 2021 ("תקופת ההפחתה"), שכר הדירה המינימלי השנתי יופחת ל-700 אלפי אירו במקום 1,300 אלפי אירו. החל מה-1 באפריל 2021, השוכר עתיד לשוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת הסכם השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. לאור ההסכמות דלעיל, הבנק המממן נתן את אישורו כי לא יהיו החזרי קרן של ההלוואה שנקחה לצורך מימון רכישת הנכס בלנגן בימים 31/3/21 ו-30/6/21, וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגע לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מה-31/3/22.

ג. נכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "הנכס בסיטי טאוור"). בגין הנכס בסיטי טאוור שולמו לחברה מלוא דמי השכירות עד לסוף חודש אפריל 2020, וזאת על אף שהאולם לא היה פתוח לציבור. החל מחודש אפריל 2020 השתנתה מתכונת תשלום דמי השכירות של הנכס בסיטי טאוור (ללא קשר להשלכות התפשטות נגיף הקורונה), ודמי השכירות המשולמים מבוססים על אחוזים מפדיון הנכס כאמור. עם זאת, לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה, ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל הסכם שכירות זה, ונכון למועד זה לחברה אין הסכם שכירות בתוקף בקשר עם הנכס בסיטי טאוור.

כאמור לעיל, במהלך שנת 2020 חזרה החברה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת. להערכת החברה תחום זה אינו מושפע מהתפרצות הנגיף שכן כל הכנסות התחום מקורם מתקבולים מחברת החשמל בהתאם לחוזים ארוכי טווח.

#### תפוסה

א. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למעט סגירת מספר מצומצם של נכסים לכניסת הציבור, וההשפעות על אולמות האירועים בסיטי טאוור, לא חל שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים בשל מגיפת הקורונה.

ב. לא ידוע לחברה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של החברה.

#### שווי הוגן של נכסים

מגפת הקורונה לא השפיעה לרעה על השווי ההוגן הכולל של הנכסים. במהלך שנת 2020 רשמה החברה עליה של 44,840 אלפי ש"ח בגין עליות בשווי ההוגן של נכסיה.

#### מגבלות הריחוק החברתי

לאור המבנה הארגוני של החברה, הכולל מטה ניהולי מצומצם, לא הייתה השפעה מהותית של מגבלות הריחוק החברתי שהוטלו על ידי ממשלמת ישראל. החברה אף נקטה צעדים על מנת להתמודד עם המגבלות כאמור, כגון קיום ישיבות באמצעות שיחות וידאו ושיחות ועידה טלפוניות. יצוין כי הנהלת החברה והנהלות חברות הבת הזרות של החברה בחו"ל, מבצעות בדיקות שוטפות באשר למצב נכסי החברה ושוכריה ולא חלה פגיעה לעניין זה בשל המגבלות.

#### צפי לעתיד

על אף ההתקדמות במאבק נגד נגיף הקורונה, השלכותיו המלאות אינן ידועות וככל שיחריפו, עשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית לטווח הארוך וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. השפעות אלו עשויות להוביל לירידה בשיעורי התפוסה בנכסי החברה, פיגורים בתשלום דמי השכירות או ירידה בהם וכתוצאה מכך לירידה בשווי נכסי החברה, יצירת קושי בגיוס מקורות למימון פעילותה וכיו"ב. כמו כן, המשך התפשטות הנגיף והיווצרות מוטציות חדשות עלולים לשבש את עבודת החברה, בין היתר, כתוצאה מהדבקה ישירה של מי מנושאי המשרה של החברה או בשל שהייה בבידוד של מי מהם, אך היות שהחברה אינה מעסיקה כמות גדולה של עובדים (פעילותה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי בלבד), היא אינה צופה שיבושים משמעותיים אם וכאשר תאלץ להתמודד עם תרחישים כאמור. בנוסף, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לחברה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לפרוע את חובותיה ולהתמודד עם החרפת ההשלכות של התפשטות הנגיף, אם וככל שיהיו כאלה.

השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל

נכון למועד הדוח, ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של דלק ישראל במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, הינן כדלקמן:

א. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי. עם זאת, דלק ישראל חוותה ירידה מתמשכת במכירות דלקים גם בזמן שבו לא היו סגרים מוחלטים, אך עדיין היו קיימות מגבלות על ענפי תעסוקה ומסחר שונים. במהלך הרבעון השלישי והרביעי ועד למועד דוח זה, חלה התאוששות מסויימת בצריכת דלקים ובמכירות חנויות הנוחות של דלק, אך מכירות הדלקים עדיין לא הגיעו לקצבי המכירות שהיו בשנת 2019.

ב. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, והחברה צופה כי לפחות במהלך החציון הראשון של שנת 2021 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת, יצוין כי תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.

ג. ירידת מחירי הנפט - הירידה החדה במחירי הנפט בעולם, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של דלק במהלך החציון הראשון לשנת 2020. פגיעה זו התקזזה בחלקה במחצית השנייה של שנת 2020. הזמנות הדלקים מבית הזיקוק לחודש מרץ 2020 לא צפו את הירידה החדה בצריכת דלקים שחלה באותו חודש כתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה שגרמה להפסד חד פעמי מהותי, שהשפיע על תוצאות הרבעון הראשון של 2020.

על מנת להתמודד עם משבר הקורונה נקטה דלק ישראל, בין היתר, בפעולות הבאות: (א) הפחתת הוצאות שכר באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ת; (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. דלק ישראל הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים; הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו. הנהלת החברה מעריכה שהפעולות בהן נקטה דלק ישראל יפחיתו באופן חלקי את הפגיעה בתוצאות פעולותיה של דלק ישראל בזמן משבר הקורונה.

**יובהר כי השפעתו והשלכותיו המלאות של המשבר שנגרם כתוצאה מהתפרצות מחלת נגיף הקורונה (COVID19) טרם הובררו. לפיכך, המידע בנוגע להשפעת העתידית של המשבר על מצב החברה ועסקיה, הוא בעיקרו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על תרחישים שונים שבחנה החברה לאור מגמת ההאטה בהתפשטות המחלה וההקלה במגבלות שהוטלו על המשק, והערכות של החברה המתבססות על מידע המצוי ברשותה ואשר נכונותו לא נבחנה על ידיה באופן עצמאי. מקורו של מידע זה בפרסומים שונים, נתונים ומידע שהתקבלו משוכרים, הנהלות חברות הבת הזרות וכו'. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד, לרבות הערכות החברה בדבר השלכות המשבר על החברה ועסקיה, מושפעת מגורמים אשר אינם מצויים בשליטתה של החברה (כגון: משך המשבר והשפעותיו על שוכרי החברה, גורמים גלובליים, סיוע ממשלתי בארץ ובעולם, התנהגות הציבור, אופן התפתחות המחלה, ועוד) ולא ניתן להעריכם מראש.**

**1.2.2. הליך משפטי בנכס בסיטי טאוור**

כמפורט מטה, בחודש דצמבר 2020 הסתיים ההליך הנ"ל מכוחו של הסכם פשרה. פרטים אודות ההליך: - ביום 3.2.2019, ניתן צו מניעה במעמד צד אחד לבקשת נאמן להקפאת הליכים שמונה על ידי בית המשפט, במתכונת ארעית, עד מתן החלטה, לביצוע דיספוזיציות בזכויות ו/או בנכסים של חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ ("סיטי"), אשר נרכשה ע"י החברה וחברת חגית ואלי השקעות בע"מ (להלן, ביחד: "הרוכשות"), ושל חברה פרטית נוספת שהינה צד ג' ("צד ג"). הרקע להגשת בקשת צו המניעה ע"י הנאמן הינו בטענות ומחלוקות שונות שהתעוררו בין בעלי תפקיד קודמים אשר מונו לחברת סיטי ולצד ג', לבין הכונס הרשמי ונושי החברות.

ביום 10.8.2020, לאחר הסכמות לפשרה אליהן הגיעו הצדדים, מבלי שצד יודה בנכונות הטענות שלו, הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם הפשרה, על פיו על הרוכשות לשלם סכום נוסף בסך 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין התקופה שמיום 1.1.2020 ועד למועד התשלום בפועל (בסעיף זה: "סכום הפשרה"). הבקשה כאמור אושרה על ידי בית המשפט, כאשר בחודש דצמבר 2020 שילמו הרוכשות את סכום הפשרה וההליך הגיע לסיומו.

**1.2.3. הגדלת ההון הרשום של החברה ושינוי התקנון בהתאם**

ביום 21.1.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 150,000,000 ש"ח, המחולקים ל- 150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 ש"ח המחולקים ל- 250,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.1.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-007672).

**1.2.4. שינוי שליטה בחברה והנפקת זכויות**

ביום 15.1.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (בסעיף זה: "דוח הצעת המדף"), במסגרתו הציעה החברה בין 79,232,054 לבין 99,535,744 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (בסעיף זה: "המניות") לבעלי מניות החברה אשר החזיקו בניירות ערך המזכים בזכויות (כהגדרתם סעיף 4.1 לדוח הצעת המדף) ביום 23.1.2020 (בסעיף זה: "היום הקובע"). המניות הוצעו בדרך של הנפקת זכויות וזאת באמצעות הצעה לרכוש בין 7,202,914 לבין 9,048,704 יחידות זכות, באופן שכל מחזיק ב-10 ניירות ערך מזכים בזכויות ביום הקובע, היה רשאי לרכוש יחידת זכות אחת (דהיינו, 11 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה).

ביום 10.2.2020 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 173 מליוני ש"ח.

עם השלמת ההנפקה כאמור, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה במקומם של חגית ואלי השקעות בע"מ ו- א.ח. ואוברסיז שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים אודות הנפקת הזכויות ושינוי השליטה כאמור, ראו סעיפים 1.2.4 ו- 1.4.8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.12.2019, 19.12.2019, 29.12.2019, 15.1.2020, 16.1.2020 ו- 10.2.2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-121036, 2019-10-111585, 2019-10-2019-10-111585).

111597, 2019-10-115059, 2019-10-115065, 2020-01-005728, 2020-01-005830, 2020-01-012307, בהתאמה).

**1.2.5 מינוי בעל השליטה בחברה, מר אבי לוי, כיו"ר דירקטוריון החברה**

ביום 24.2.2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון פעיל במקומו של מר אלי להב. עם סיומו תפקידו של מר אלי להב כיו"ר דירקטוריון פעיל, ממשיך מר להב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016126 ו-2020-02-016168).

**1.2.6 מינוי בעל עניין, מר נפתלי שמשון, כדירקטור בחברה במקום מר יניב אריה קורן**

ביום 23.2.2020 אישר דירקטוריון את מינויו של מר נפתלי שמשון כדירקטור בחברה במקומו של מר יניב קורן. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 23.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028746 ו-2020-01-028752, בהתאמה).

**1.2.7 השלמת עסקה לרכישת חברות זרות המחזיקות ב-31 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה**

ביום 7.6.2020 השלימו החברה וב.ג.מ, עסקה לפיה רכשו מצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניות מהותיים בה, את מלוא הון המניות של מספר חברות זרות שהינן הבעלים (במישרין ובעקיפין) של שלושים ואחד נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. במסגרת העסקה רכשה החברה 75% ממניות החברות הנרכשות, וב.ג.מ רכשה את יתרת המניות, דהיינו – 25% ממניות החברות הנרכשות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.12.2019, 21.4.2020 ו-7.6.2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-121036, 2020-01-035482 ו-2020-01-050599, בהתאמה).

**1.2.8 חתימה על הסכם לרכישת חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית**

ביום 14.5.2020 הודיעה החברה על השלמת רכישת קבוצת האנרגיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.31.1.2 לעיל.

**1.2.9 התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 9.6.2020 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2020 וסיומה ביום 30.6.2021 (בסעיף זה: "תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח", בהתאמה). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 10.6.2020 (מס' אסמכתא - 2020-01-052021).

**1.2.10 פרסום דוח נאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה, וכן תוצאות אסיפת**

**מחזיקי אגרות החוב כאמור**

ביום 29.6.2020 פרסמה החברה דו"ח נאמן לאגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה ("דוח הנאמן"). כמו כן, ביום 8.7.2020 התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, במסגרתה אושר דוח הנאמן ואושררה כהונתו של הנאמן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 29.6.2020 ו-8.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-068349 ו-2020-10-065587, בהתאמה).

**1.2.11. החלפת מבקר פנימי**

ביום 13.7.2020 הודיעה החברה על סיום כהונתו של רו"ח יהושע הזנפרץ כמבקר הפנימי של החברה, ועל מינויו של רו"ח יוסי גינוסר כמבקר פנימי במקומו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-074427, ו- 2020-01-074433, בהתאמה).

**1.2.12. אישור תנאי כהונה לנושאי משרה בכירה ובניהם לבעל השליטה בחברה**

ביום 23.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה, מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו) בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתם של מר הלל (איליק) רוז'נסקי המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, גב' חוה זמיר-טואף המכהנת כמנכ"לית החברה ומר שלמה פדידה המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו- 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-075228 ו- 2020-01-078357, בהתאמה).

**1.2.13. אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) למר הלל****(איליק) רוז'נסקי ולגב' חוה זמיר-טואף**

ביום 23.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר), הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה), וכן הקצאת 2,547,945 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר), הניתנים למימוש ל- 2,547,945 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח לגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו- 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-075228 ו- 2020-01-078357, בהתאמה).

**1.2.14. תוצאות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת**

ביום 23.7.2020, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרו כל ההחלטות הבאות: (א) מינוי מחדש של PKF עמית חלפון, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; (ב) מינוי מחדש של ה"ה אבי לוי, אלי להב, הלל (איליק) רוז'נסקי, אילן שגב, נפתלי שמשון ואחיעזר לוי, כדירקטורים בחברה עד תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות החברה; (ג) אישור מדיניות תגמול מעודכנת של החברה לתקופה של 3 שנים; (ד) אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 24.2.2020; (ה) אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019 למר אלי להב; (ו) עדכון תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי (באמצעות חברה בשליטתו), סגן יו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מיום 1.6.2020; (ז) עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של גב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, בתוקף מיום 1.6.2020; (ח) אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) למר הלל (איליק) רוז'נסקי ולגב' חוה זמיר-טואף; (ט) עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר שלמה פדידה (באמצעות חברה בשליטתו), סמנכ"ל הכספים של החברה, בתוקף מיום 1.6.2020. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.2.12 ו- 1.2.13, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו- 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-075228 ו- 2020-01-078357,

(בהתאמה).

**1.2.15. תוצאות אסיפה כללית מיוחדת בדבר הארכת כהונת דירקטורית חיצונית**

ביום 3.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת כהונתה של הגב' דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (תקופת כהונה שנייה) בת 3 שנים, החל שתחילתה ביום 9.3.2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-098214).

**1.2.16. השלמת עסקה לרכישת חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ**

ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקה במסגרתה רכשו החברה וב.ג.מ, בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של דלק מדלק פטרוליום, בתמורה לסך כולל של 525 מיליון ש"ח (כאשר חלקה של החברה מתוך סכום זה הינו סך של 262.5 מיליון ש"ח). כמו כן, ביום 18.2.2021, מימשה החברה אופציה לרכישת מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של 1.666% מהון המניות המונפק של דלק ישראל, בתמורה לסך נוסף של כ- 12.5 מיליון ש"ח. בידי החברה קיימת אופציה לרכישת מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד ל-3.334.

**נכון למועד זה, הון המניות של דלק ישראל מוחזק כדלקמן: החברה – 40%; ב.ג.מ – 35%; דלק פטרוליום – 25%. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3 (ג) לעיל.**

**1.2.17. חתימה על הסכם שליטה משותפת בדלק עם ב.ג.מ**

בד בבד עם השלמת עסקת דלק (כאמור בסעיף 1.2.16 לעיל), חתמו החברה וב.ג.מ, ביין לבין עצמן, על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3 (ג) לעיל.

**1.2.18. שינוי סיווג ענפי של החברה ע"י הבורסה לניירות ערך תל אביב ("הבורסה")**

ביום 1.11.2020 פרסמה הבורסה הודעה לפיה בעקבות השינוי שחל בעיסוקה של החברה, ישונה הסיווג הענפי של החברה, החל מיום 3.11.2020, מענף נדל"ן ובניה - נדל"ן מניב בחו"ל לענף השקעות ואחזקות - השקעה ואחזקות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של הבורסה מיום 1.11.2020.

**1.2.19. הפסקת עשיית שוק**

ביום 5.11.2020 פרסמה הבורסה הודעה לפיה חברת "אקסלנס נשואה" תחדל לפעול כעושה שוק באג"ח סדרה ז' של החברה, החל מיום 25.11.2020. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של הבורסה מיום 5.11.2020.

**1.2.20. קבלת אופציות לרכישת מניות בחברת ישראל סין ביוטכנולוגיה (איי.סי.בי) בע"מ**

ביום 22.11.2020 הודעה החברה כי ביום 19.11.2020 נחתם בינה לבין China-Israel Biological Technology Co., Ltd, חברה הרשומה בסין ("CIB"), הסכם אופציה ("ההסכם"), במסגרתו העניקה CIB לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת עד 13,200,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של ישראל סין ביוטכנולוגיה (איי.סי.בי) בע"מ ("האופציה"), "מניות האופציה" ו-"איי.סי.בי", בהתאמה) אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 6.12.2020 הודיעה החברה כי הצדדים להסכם האופציה חתמו על תיקון להסכם האופציה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22.11.2020 ו- 6.12.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-125304 ו- 2020-01-132597).

**1.2.21. עסקת מכירת הנכס בהאנובר**

ביום 26.11.2020 חתמה נחתם הסכם מותנה מחייב בין Malone Holdings SARL, חברה הרשומה בלוקסמבורג ומחוזקת במלואה על ידי החברה ("Malone") וחברת ב.ג.מ (בסעיף זה, יחד: "המוכרות"), לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה (בסעיף זה: "הורכשת"), למכירת מלוא זכויותיהן של המוכרות בנכס נדל"ן מניב המצוי בעיר האנובר שבגרמניה, אשר 75% מכלל הזכויות בו מחוזקות על ידי Malone ו-25% מכלל הזכויות בו מחוזקות על ידי ב.ג.מ, בתמורה לסך כולל של 11,900 אלפי אירו. ביום 10.2.2021 הודיעה החברה על השלמת העסקה כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26.11.2020 ו- 10.2.2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-127812 ו- 2021-01-016518, בהתאמה).

**1.2.22. דוח עסקה עם בעל השליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית****מיוחדת של בעלי מניות החברה**

30.11.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הצעה פרטית מהותית בחברה למר אבי לוי, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, להקצאת 15 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, במחיר של 2 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח עסקה עם בעל השליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שפרסמה החברה ביום 25.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115821 ו-2020-01-115815), דוח מתקן לדוח כאמור שפרסמה החברה ביום 19.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124611 ו-2020-01-124620) וכן, דוח תוצאות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה שפרסמה החברה ביום 30.11.2020.

**1.2.23. הנפקת זכויות**

ביום 15.12.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (בסעיף זה: "דוח הצעת המדף"), במסגרתו הציעה החברה בין 35,721,090 לבין 35,730,333 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (בסעיף זה: "המניות") לבעלי מניות החברה אשר החזיקו בניירות ערך המזכים בזכויות (כהגדרתם סעיף 4.1 לדוח הצעת המדף) ביום 22.12.2020 (בסעיף זה: "היום הקובע"). המניות הוצעו בדרך של הנפקת זכויות וזאת באמצעות הצעה לרכוש בין 3,969,010 לבין 3,970,037 יחידות זכות, באופן שכל מחזיק ב-49 ניירות ערך מזכים בזכויות ביום הקובע, היה רשאי לרכוש יחידת זכות אחת (דהיינו, 9 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה).

ביום 7.1.2021 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ-71 מיליון ש"ח, כאשר שיעור ההשתתפות בהנפקת הזכויות כאמור מבין כלל בעלי מניות החברה עד על כ-99.94%.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.12.2020 ו- 7.1.2021 (אסמכתאות מס' 2020-01-135456 ו- 2021-01-002767, בהתאמה).



**1.2.24. התאמות לבעלי כתבי אופציה שאינם סחירים ולמחזיקי אג"ח**

בהמשך לפרסום דוח הצעת המדף מיום 15.12.2020 (כמפורט בסעיף 1.2.23 לעיל), ביום 23.12.2020 פרסמה החברה דוח מיידי המפרט את ההתאמות שיעשו למחזיקי כתבי אופציה שאינם סחירים (להב אפ 06/20) ולמחזיקי אג"ח (סדרה ז') בעקבות הנפקת הזכויות האמורה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 23.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-139281).

**1.2.25. מו"מ לרכישת זכויות בפרוטפוליו**

ביום 30.12.2020 הודיעה החברה כי לאחר שקיבלו בלעדיות, חברות בת זרות בבעלותן של החברה וב.ג.מ, מנהלות משא ומתן עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה, לרכישת זכויות הפרוטפוליו הכולל שישה נכסי נדל"ן מניב הממוקמים ברחבי גרמניה (בסעיף זה: "הפורטפוליו"), בתמורה לסך כולל של 26.5 מיליוני אירו. בימים אלו משלימה החברה את בדיקות הנאותות של הפרוטפוליו.

עוד הודיעה החברה כי לאחר שקיבלו בלעדיות, חברות זרות בבעלותן של החברה ושותפתה ב.ג.מ, מנהלות משא ומתן עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה, לרכישת 75% מהזכויות בנכס נדל"ן מניב הממוקם בגרמניה, בתמורה לסך כולל של 60 מיליוני אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-134863).

1.2.26. ביום 31.12.2020 הודיעה החברה כי בהמשך להשלמת עסקת דלק, עמדת החברה הנה שגם לאחר השלמת עסקת דלק, עיקר פעילותה של החברה נותר בתחום הנדל"ן והאנרגיה המתחדשת ולפיכך השלמת עסקת דלק אינה מהווה אירוע המקנה עילה לפירעון מיידי, בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של מחזיקי אג"ח (סדרה ב') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-136075).

1.2.27. נכסים נוספים שנמכרו בתקופה הדוח

במהלך תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכמים למכירה של מספר נכסי נדל"ן מניב ואף השלימה את המכירה של חלקן, כאשר הנכסים כולם אינם מהותיים למעט הנכס בהאנובר שפרטיו כמפורט בסעיף 1.2.21 דלעיל, הכל כמפורט בטבלה הבאה (באלפי אירו):

שם הנכס	תאריך רכישה	תאריך החתימה על הסכם המכירה	מחיר רכישה (כולל הוצאות)	תשואת הנכס במועד הרכישה (CAP)	הון עצמי ו/או הלוואת בעלים	שווי הנכס בספרי החברה במועד המכירה	מועד צפוי להשלמת המכירה	מחיר המכירה	רווח מהמכירה (לפני מס)	פער בין מחיר הרכישה (כולל הוצאות) לבין מחיר המכירה	סה"כ משיכות מהנכס עד המועד הצפוי להשלמת המכירה	תשואה להון עצמי לתקופת האחזקה של הנכס (CAP)	תשואת עסקת המכירה
Hannover	10/2019	11/20	7,760	8%	2,328	10,987	הושלם	11,900	913	4,140	500	100%	5.21%
*Magdenburg	6/2020	11/20	3,233	8.3%	1,033	4,570	31/3/21	5,000	430	2,667	132	70%	5.26%
Niederwiemar	7/2017	10/20	1,300	8.5%	556	1,674	הושלם לאחר מועד הדו"ח	1,700	26	400	175	3%	6.5%
Newstadt Holstein	6/2020	11/20	1,339	8.37%	429	1,300	31/3/2021	1,900	600	561	70	47%	5.77%
Ettilengen	7/2017	4/20	770	8.56%	485	945	הושלם	1,085	275	315	195	5%	8.38%
Hankelsbuttel	7/2017	8/20			0	304	הושלם	330	26	330	54	∞	∞

למעשה, נתקבל ללא תמורה במסגרת עסקת הרכישה של הפורטפוליו נרכש כנכס ריק במסגרת רכישת פורטפוליו

**1.2.28. אירועים נוספים לאחר תקופת הדוח****(א) קבלת תמורת הנפקת זכויות**

ביום 7.1.2021 הושלמה הנפקת הזכויות כמפורט בסעיף 1.2.23, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71 מיליון ש"ח. לפירוט בעניין, ראו סעיף 1.2.23 לעיל.

**(ב) החברה חדלה מלהיות תאגיד קטן**

ביום 11.1.2021 פרסמה החברה הודעה כי החל מיום 1 בינואר 2021, החברה חדלה להיות "תאגיד קטן". בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 5 לתקנות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004654).

**(ג) הנפקה פרטית לילין לפידות**

ביום 11.1.2021, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 6,812,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לילין – לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ (בסעיף זה: "ילין קרנות נאמנות"), ילין – לפידות ניהול קופות גמל בע"מ (בסעיף זה: "ילין קופות גמל"), וביחד עם ילין קרנות נאמנות: "ילין לפידות"), ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במחיר של 3.67 ש"ח למנייה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 12.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004837).

**(ד) השלמת עסקת מכירת תחנות הכוח על ידי דלק ישראל**

ביום 22.2.2021 (בסעיף זה: "מועד ההשלמה"), השלימה דלק ישראל את עסקת מכירת תחנות הכוח שבבעלותה. במסגרת השלמת העסקה כאמור, קיבלה דלק ישראל, במועד ההשלמה, סך של 297 מיליון ש"ח (לאחר התאמות תמורה), כאשר נותר לה לקבל סך נוסף של 60 מיליון ש"ח אשר עתיד להתקבל בתוך כ-8 וחצי חודשים ממועד ההשלמה. כאמור לעיל, דלק ישראל הינה חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 36.666%, כאשר יתר מניותיה מוחזקות על ידי ב.ג.מ ודלק פטרוליום. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 23.2.2021, 21.2.2021 ו- 27.10.2020 (אסמכתאות מס' 2021-01-022108, 2021-01-020061 ו- 2020-01-116292, בהתאמה).

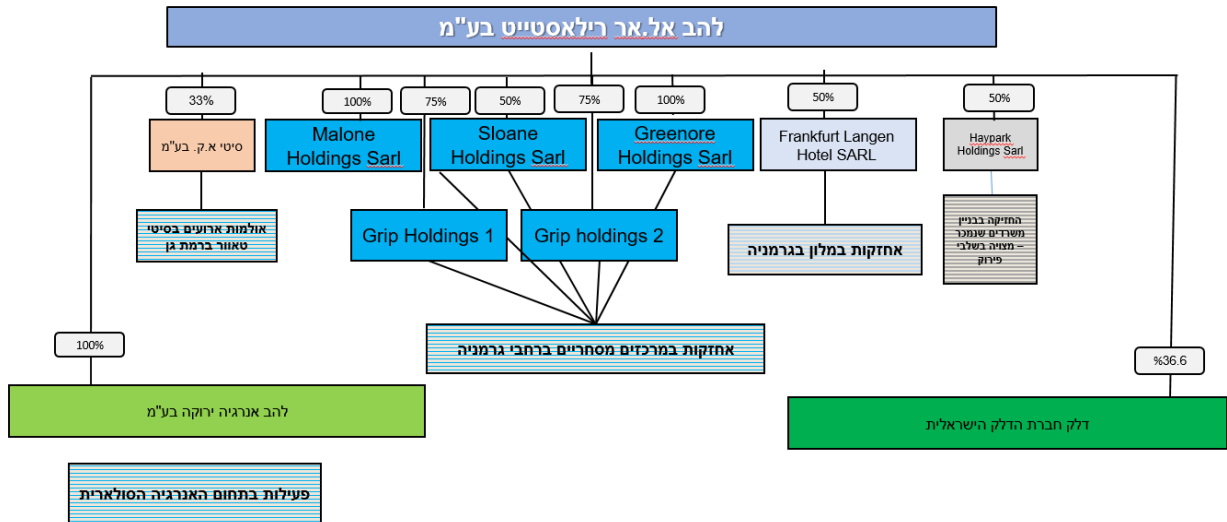
**(ה) דירוג אגרות חוב של החברה**

ביום 15.3.2021 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דוח דירוג ראשוני ביחס לחברה, וקבעה דירוג A3.il באופן דירוג יציב לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ולאגרות חוב (סדרה חדשה) שעשויה להנפיק החברה בסכום של עד ל-180 מיליון ש"ח ("הסדרה החדשה"). בעניין הסדרה החדשה, יובהר כי בימים אלה בוחנת החברה אפשרות לגיוס סך של עד לכ-180 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת אג"ח מסדרה חדשה, כאשר נכון למועד זה, טרם התקבלה כל החלטה בעניין ואין וודאות שהנפקת הסדרה החדשה או הגיוס כאמור יצאו

לפועל וככל שיצאו לפועל - מתי ובאילו תנאים. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 15.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-034350).

**1.3 מבנה החזקות**

להלן תרשים מבנה ההחזקות בקבוצה נכון למועד הדוח (לתרשים מפורט של מבנה ההחזקות בקבוצת הנדל"ן, בקבוצת האנרגיה ובדלק ישראל, ראו סעיפים 3, 4 ו- 5 להלן, בהתאמה):



**1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך שלה**

**1.4.1 מכירת מניות על ידי א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת**

ביום 30.4.2019 הודיעה א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת, מבעלי השליטה בחברה דאז, על מכירת 5,727,800 מניות רגילות של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, בתמורה לסכום כולל של כ-11 מיליון ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 1.91 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 30 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-037434).

**1.4.2 רכישת מניות על ידי בעל שליטה**

א. ביום 6.12.2020 רכש מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) 5,998,079 מניות רגילות של החברה, בסך כולל של כ- 22,544,380 ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 3.75 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 6.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-132582).

ב. ביום 16.12.2020 רכש מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) 962,505 מניות רגילות של החברה בסך כולל של כ- 3,619,019 ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 3.76 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 16.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-136404).

ג. לפרטים אודות הקצאת 15 מיליון מניות רגילות של החברה למר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) במסגרת הקצאה פרטית מהותית ובתמורה לסך כולל של 30 מיליון ש"ח, ראו סעיף 1.2.22 לעיל.

1.4.3. מימוש אופציות לא סחירות על ידי בעלי עניין

א. ביום 15.12.2019 הודיע מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) לחברה כי מימש 2,565,000 כתבי אופציות לא סחירים ל- 2,565,000 מניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של 4,386,150 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.71 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.12.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-121366).

ב. ביום 20.1.2020 הודיע מר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה) לחברה כי מימש 2,591,058 כתבי אופציות לא סחירים הניתנים ל- 2,591,058 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 3,886,587 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006844).

ג. ביום 7.12.2020 הודיעה הגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) כי מימשה 333,334 כתבי אופציות לא סחירים ל- 412,747 מניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 410,000 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של כ- 1.23 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-133020).

ד. ביום 13.12.2020 הודיעה הגב' חוה זמיר טואף (מנכ"לית החברה) כי מימשה 443,983 כתבי אופציה לא סחירים ל- 549,758 מניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 537,219 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.21 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מהיום 13.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-134856).

1.4.4. המרת אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז')

א. במהלך תקופת הדוח, הומרו בסה"כ כ- 25,861,094 ש"ח ע.נ. אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז') ל- 25,861,094 מניות רגילות של החברה.

ב. ביום 15.12.2019 הודיע מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) לחברה כי המיר 2,949,508 ש"ח ע.נ. אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז') ל- 1,724,858 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.12.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-121366).

ג. ביום 19.01.2020 הודיעה חגית ואלהי השקעות בע"מ (בעלת עניין בחברה) לחברה כי המירה 53,100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז') ל- 31,053 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19.12.2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-006307).

ד. ביום 20.1.2020 הודיע מר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה) לחברה כי המיר 18,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז') ל- 10,526 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006742).

ה. ביום 29.1.2020 הודיע מר נפתלי שמשון (בעל עניין בחברה) לחברה כי המיר 70,200 ש"ח ע.נ. אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה ז') ל- 41,052 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006742).

## 1.4.5. הנפקות בדרך של זכויות

- א. ביום 10.2.2020 השלימה החברה הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 173 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.4.
- ב. ביום 7.1.2021 השלימה החברה הנפקת זכויות נוספת לרכישת מניות החברה, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.23 לעיל.

## 1.4.6. עסקאות בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה

למיטב ידיעתה של החברה בהתאם לדיווחי בעלי עניין לחברה, בשנים 2019-2020 ועד למועד הדוח בעלי עניין בחברה לא ביצעו עסקאות בניירות הערך של החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

<u>שם בעל העניין</u>	<u>סוג העסקה</u>	<u>תאריך</u>	<u>כמות וסוג ניירות הערך</u>	<u>מחיר לנייר ערך (באגורות)</u>
א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת	מכירה מחוץ לבורסה	30.4.2019	5,727,800 מניות רגילות	191
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	30.4.2019	5,727,800 מניות רגילות	191
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	18.9.2019	2,818,000 מניות רגילות	191
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	18.9.2019	2,565,000 אופציות לא סחירות של החברה (להב אפ 2018)	20
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	22.10.2019	2,949,508 אג"ח המירות למניות החברה (סדרה ז')	110.4
שלמה פדידה	מכירה מחוץ לבורסה	3.2.2020	2,400,000 מניות רגילות	240
שלמה פדידה	מכירה מחוץ לבורסה	21.10.2020	1,000,000 מניות רגילות	277
שלמה פדידה	מכירה מחוץ לבורסה	15.12.2020	500,000 מניות רגילות	360
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	15.12.2020	500,000 מניות רגילות	360
חנה זמיר-טואף	מכירה מחוץ לבורסה	16.12.2020	962,505 מניות רגילות	376

376	962,505 מניות רגילות	16.12.2020	מחוך רכישה לבורסה	אבי לוי
370	1,118,122 מניות רגילות	4.1.2021	מחוך רכישה לבורסה	אליעזר להב

### 1.5. חלוקת דיבידנדים

1.5.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה. נכון ליום 31.12.2020, אין לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

#### 1.5.2. מגבלות על חלוקת דיבידנדים:

החברה כפופה למגבלות על חלוקה מכוח הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), כדלקמן:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ- 30%.

כמו כן, בכפוף לאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקות כלהלן:

(א) אם לאחר החלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 85 מיליון ש"ח אך הגבוה מסך של 75 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לבצע חלוקות בשיעור של עד 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת;

(ב) אם לאחר החלוקה כאמור יהיה שווה או יעלה ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של 85 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לבצע חלוקות בשיעור של עד 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת.

לענין זה:

"הרווח המצטבר" משמעו- ההפרש בין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, לבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדו"חות הכספיים (המאוחדים) ליום 30.6.2016 או 31.12.2017 (לפי הסדרה), כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, לאחר ניכוי של רווחי שערוכים וניכוי סכום השווה לסך החלוקות שבוצעו מיום 30.6.2016 או 31.12.2017 (לפי הסדרה), (מובהר כי יתרת העודפים מביאה בחשבון את החלוקות שבוצעו בפועל).

"רווחי שערוכים" משמעם- רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסים ו/או התחייבויות לשווי הוגן לאחר יום 30.6.2016 או 31.12.2017 (לפי הסדרה); מובהר שרווח (או הפסד) משערוך נכסים ו/או התחייבויות שנכללו במאזן החברה (במאוחד) שהיה כלול בדוחות הכספיים ליום 30.6.2016 או 31.12.2017 (לפי הסדרה), יהיה חלק מהרווח המצטבר ולא ינוכה.

1.5.3. מדיניות חלוקת דיבידנדים - נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.



## חלק שני | מידע כספי ומידע אחר

## 2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

2.1. להלן נתונים כספיים בנוגע לתחומי הפעילות של החברה לשנים 2018, 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):

## 2.1.1. תחום הנדל"ן להשקעה (\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
23,477	24,367	43,419	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
23,477	24,367	43,419	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
5,375	5,871	13,513	משתנות (**)	
5,375	5,871	13,513	סך הכל עלויות מיוחסות	
18,102	18,496	29,906		רווח גולמי

(\*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה והחל ממועד רכישתם, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;

(\*\*) העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: תחזוקה, תיקונים, שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

## 2.1.2. תחום האנרגיה (\*) (\*\*) (\*\*\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
10,853	2,403	7,267	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
10,853	2,403	7,267	סך הכל	
3,023	1,555	3,572	קבועות	עלויות
787	-	-	משתנות	
3,810	1,555	3,572	סך הכל עלויות מיוחסות	
7,043	848	3,695		רווח גולמי

(\*) כאמור בסעיף 1.1.31.1.2 (ב) לעיל, ביום 2.9.2019 השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים באמצעותה פעלה בתחום האנרגיה עד למועד זה. לפיכך, הנתונים המוצגים לעיל ביחס לשנת 2019 הינם עד ליום 2.9.2019. כמו כן, ביום 13.5.2020, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק של להב אנרגיה, ובכך שבה לפעול בתחום פעילות זה. כמפורט בסעיף 1.1.3 (ב) מועד החתך הכלכלי שנקבע לעסקת רכישת להב אנרגיה הינו ה-31.12.2019 והחברה זכאית וחיבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד הקובע.

(\*\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות ביחס לחברות קבוצת האנרגיה.

(\*\*\*) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16 לראשונה.

## 2.1.3. תחום מוצרי הדלק בישראל (\*) (\*\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
-	-	154,700	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
-	-	154,700	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
-	-	117,366	משתנות (**)	
-	-	117,366	סך הכל עלויות מיוחדות	
-	-	37,334		רווח גולמי

(\*) כאמור בסעיף 1.1.3(ג) לעיל, ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק.  
 (\*\*\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.

2.2. הסברים להתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים

לפירוט בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים הכלולים בטבלאות שלעיל ראו דוח דירקטוריון לשנת 2020 המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון"), וכן סעיף 4 להלן (לעניין תחום הנדל"ן להשקעה).

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת הנדל"ן, האנרגיה הירוקה ודלק ישראל ראו סעיפים 4.4, 5.7 ו-6.3 להלן, בהתאמה.

## חלק שלישי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות: תחום הנדל"ן להשקעה

### 4. תחום הנדל"ן להשקעה

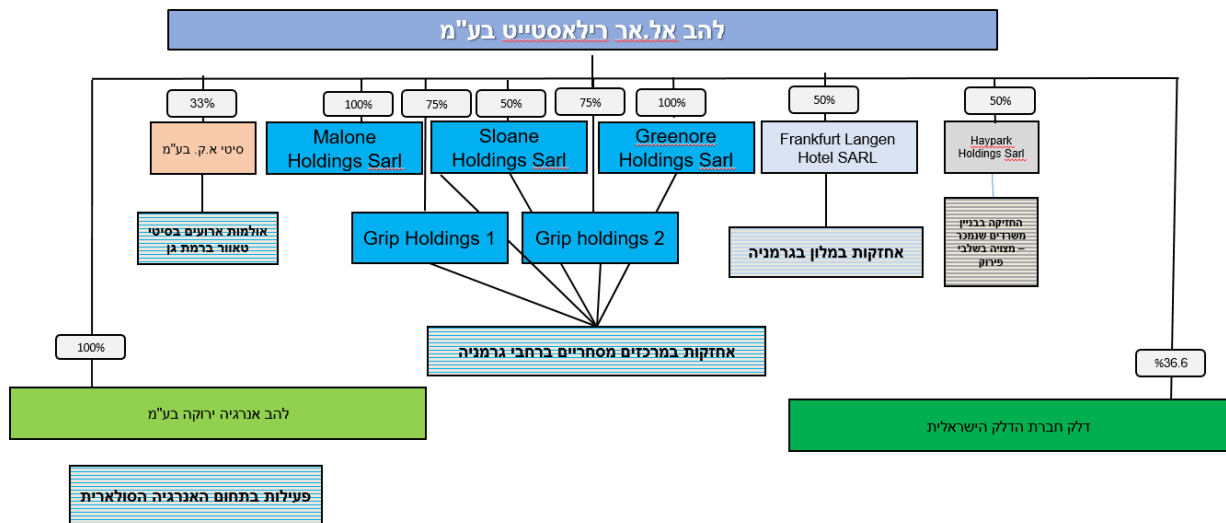
#### 4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

כפי שצוין לעיל, תחום הנדל"ן הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, במסגרתו פועלת החברה במערב אירופה ובישראל, כאשר עיקר הפעילות הינה נדל"ן מניב. פעילותה של החברה בתחום מתבצעת במישרין ובעקיפין באמצעות אחזקות מהותיות בתאגידים מקומיים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב.

כפי שיפורט להלן, נכון ליום 31.12.2020 ולמועד דוח זה, עיקר פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת במערב אירופה כאשר קבוצת הנדל"ן הינה בעלת זכויות בכ- 68 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה ונכס נדל"ן מניב אחד בישראל.

נכון למועד זה נכסי קבוצת הנדל"ן הינם מרכזים מסחריים (לרבות שטחי חניה צמודים) המושכרים בעיקר לשוכרי עוגן בשכירות ארוכת טווח, וכן אחזקה בבית מלון המושכר בדמי שכירות קבועים לזמן ארוך. לפרטים אודות מדיניות הקבוצה בקשר עם רכישת נכסי נדל"ן מניב ומימושם ראו סעיף 4.6 להלן.

מבנה האחזקות בתחום הנדל"ן המניב:



- (1) החזקות החברה ב- Sloane, ב- Haypark וב- Greenore משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב כבטוחה לקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). החזקות החברה ב- Malone וב- Langen משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב כבטוחה לקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות (סדרה ב').
- (2) Haypark הינה חברה לוכסמבורגית בה מחזיקה החברה ב- 47% מהון המניות המונפק, ואשר נמצאת בשליטה משותפת של החברה ושל מ. ארקין (1999) בע"מ, המחזיקה אף היא ב- 47% מהון המניות המונפק של Haypark. לפרטים אודות הסכם בעלי מניות Haypark, ראו נספח 5.7.6 לדוח ההצעה וכן נספח 6.8 לשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, אין ב-Haypark פעילות ו/או נכסים, והוחל לגביה לאחר תקופת הדוח מהלך של פירוק מרצון.
- (3) מסיבות מיסוי החברה מחזיקה אך ורק ב- 94% ממניות HNT.

#### 4.2 תמצית תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה

להלן תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב באלפי ש"ח (בכל הטבלאות שלהלן התרגום של נתונים ממטבע האירו נעשה בהתאם לשער החליפין הממוצע בשנת 2020, אשר עמד על 3.9233 ש"ח לאירו):

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2018 (באלפי ש"ח)	31.12.2019 (באלפי ש"ח)	31.12.2020 (באלפי ש"ח)	
3,842	4,790	4,760	סך הכנסות הפעילות (מדמי שכירות) (מאוחד)
904	2,902	2,225	רווחים/הפסדים משערוך (מאוחד)
526	1,764	7,106	רווחי/הפסדי הפעילות (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (חלק החברה)
2,895	3,833	3,366	סך N.O.I (מאוחד)

(\* בשנת 2018 החברה עברה לשליטה בחברת Malone, לפיכך Malone אוחדה בדוחות החברה. הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו בסך של כ- 38,660 אלפי ש"ח. להסברים אודות תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה, ראו דוח הדירקטוריון.

#### 4.3 השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של קבוצת הנדל"ן, אשר להערכת קבוצת הנדל"ן עשויה להיות להם השפעה על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה ותוצאותיה העסקיות בתחום זה.

יודגש כי כל התייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר עם התפתחויות אפשריות עתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת קבוצת הנדל"ן ו/או בקשר עם הגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בגדר הערכה בלבד של קבוצת הנדל"ן, בין היתר, על סמך ניסיון העבר שלה ונתונים ופרסומים פומביים שונים הקשורים לתחום הפעילות. על כן, הערכות אלה הינן בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר התממשותו אינו בשליטתה של קבוצת הנדל"ן ואשר אינו ודאי.

4.3.1 **תנודות בשערי חליפין** - שינויים בשערי חליפין של האירו, עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של קבוצת הנדל"ן, בין השאר, הואיל ועיקר פעילותה מתבצע בחו"ל והכנסותיה הן במטבע זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לעיל.

4.3.2 **זרישות רגולטוריות** - קבוצת הנדל"ן כפופה לדרישות רגולטוריות מקומיות מקובלות בתחומים שונים, ובין היתר בתחומים הקשורים בתכנון ובנייה, רישוי ורישום נכסים ופעולות במקרקעין במדינות בהן פועלת ו/או עשויה לפעול קבוצת הנדל"ן.

4.3.3 **שיעורי ריבית בהלוואות המשמשות לרכישת נכסים מניבים** - נכון למועד הדוח, ההלוואות שניטלו על ידי חברות קבוצת הנדל"ן נושאות ריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה, למעט ההלוואה בגין המלון בלנגן שם ישנה ריבית המשתנה בהתאם לגובה הליבור. אף על פי כן, שינויים בשיעור הריבית עשויים להשליך על קבוצת הנדל"ן במקרה של צורך בנטילת הלוואות חדשות ו/או מחזור הלוואות קיימות. לאור האמור ובנסיבות הרלוונטיות, שינוי בשיעורי הריבית עשוי להשפיע על התוצאות העסקיות של קבוצת הנדל"ן.

4.3.4. **ירידת ערך נכסים מניבים להשקעה** - נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי קבוצת הנדל"ן מוצגים בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויים ההוגן. בהתאם, לירידת ערך נכסי הנדל"ן השלכות על ההון העצמי של החברה. להפחתה בשווי נכסי הנדל"ן עשויה להיות השלכות שתקשנה בעתיד להשיג מימון לחברה ו/או למי מחברות הקבוצה. בנוסף, הפחתת שווי נכס נדל"ן להשקעה, גם אם אינה משפיעה על התזרים הנובע ממנו בתקופת המימון הקיימת, עשויה להשפיע ולהקשות על חידוש ההלוואה שניטלה כנגד הנכס ועל תנאי ההלוואה במועד החידוש.

4.3.5. **מצב ההיצע ו/או הביקוש של נכסים מניבים להשקעה** - פעילות בשווקי נדל"ן בארצות מפותחות נתונה לתחרות רבה. היכולת לרכוש נכסים מניבים אטרקטיביים ו/או לממשם תלויה, בין השאר, ברמות הביקוש וההיצע באותה העת, בעוצמת התחרות על כל נכס ונכס ובזמינות הנכסים המניבים להשקעה.

4.3.6. **זמינות מימון בנקאי ומימון זר אחר** - הפעילות בנדל"ן המניב ממומנת ברובה באמצעות הון זר – חוב לסוגיו. היכולת לרכוש ו/או למכור נכסים והיכולת לחדש את מימון הנכסים הקיימים בתום תקופות ההלוואות הקיימות, תלויה במידה ניכרת בזמינות ההון הזר למשקיעים הן ממקורות בנקאיים והן ממקורות חוץ בנקאיים ובתנאי המימון שיהיו נהוגים אותה עת.

4.3.7. **שוק השכירות ואיתנותם הפיננסית של השוכרים** - שוויים של נכסי קבוצת הנדל"ן והכנסותיה מהם תלויים במידה רבה במצב ההיצע ו/או הביקוש של שטחים לשכירות. כמו כן, נכסי קבוצת הנדל"ן מושכרים לשוכרים שונים ולתקופות שונות. הפסקת השכירות על ידי מי מהצדדים ו/או אי תשלום דמי שכירות על ידי מי מהשוכרים, מכל סיבה שהיא, עשויה להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בפרט קיים סיכון לאור העובדה שהשוכרים בחלקם הינם מהותיים, כאשר לאיתנותם הפיננסית עשויות להיות השלכות על העמידה בהסכמי המימון הכוללים תנאים ביחס ליחס כיסוי חוב משכר הדירה.

4.3.8. **שינויים בדיני המס** - שינויים בדיני המס במדינות בהן פועלת החברה, עלולים להשפיע הן בפן החשבונאי והן בפן התזרימי על תוצאות קבוצת הנדל"ן.

4.3.9. **שותפים בחברות הבנות** - לחברות הבנות הזרות שותפים. במקרים אלו יכולת החברה לייצר רווחים ותשואות תלויה, בין היתר, בהסכמת השותפים לגבי אופן ניהול הנכס או מכירתו.

4.3.10. **התפשטות מחלת נגיף קורונה מס' 19 (נגיף COVID19)**

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.1 לעיל.

#### 4.4. הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה

להלן פרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית באזור בו פועלת קבוצת בתחום הנדל"ן להשקעה, **אירופה ובגרמניה בפרט:**<sup>3</sup>

##### 4.4.1. המצב הכלכלי באירופה

הכלכלה העולמית ממשיכה בצמיחה מתונה, כאשר עד להתפשטות נגיף הקורונה, התחזיות צפו האצה בצמיחה בשנת 2020. עם זאת, הצמיחה אינה שווה בין המדינות השונות, התחזיות כאמור לעיל לא התממשו לאור התפשטות נגיף הקורונה.

מהלך היציאה של בריטניה מהאיחוד האירופי מוסיף לחוסר הוודאות הקיים בגוש, זאת בנוסף למתחים גיאופוליטיים גוברים ועלול להעיב על תחזיות הצמיחה באירופה. מאמצים להתייעלות וצמצומים ניכרים הובילו לתוצאות נראות לעין, כולל עליה בהוצאות הביטחון וירידה ראשונה מאז 2015 ביחס החוב המצרפי של השוק האירופי מאז המשבר הכלכלי העולמי. הבנק המרכזי האירופאי העמיק את התערבותו המוניטארית באמצעות הורדת הריבית על הפיקדונות והארכת התוכנית לרכישת אג"ח. התמ"ג בשנת 2020 ירד ב- 3.5%, זאת בהשוואה לעלייה של 2.2% בתמ"ג בשנת 2019.<sup>4</sup> האינפלציה בשנת 2020 עמדה על שיעור של כ- 1.4%, זאת בהשוואה לכ- 2.3% בשנת 2019, כאשר הצפי הוא שבשנת 2021 תעמוד האינפלציה על שיעור של כ- 2.5%.<sup>5</sup> כמו כן, השפעת משבר הקורונה העולמי, אשר השלכותיו המלאות אינו ידועות, עשויה לגרום לסטיית התוצאות הכלכליות בפועל ביחס לתחזיות כאמור.

לאור האמור ובשים לב להתפשטות נגיף הקורונה, למועד דוח זה אין החברה יכולה להעריך את ההשפעות האפשריות של התהליכים אשר יכול ויתהוו באירופה בכלל ובגוש האירו בפרט, הן לטווח הבינוני והן לטווח הארוך, על החברה ופעילותה. התגברותם של תהליכים להם תהיה השפעה שלילית על כלכלתה של אירופה בכלל, ובפרט התפשטות נגיף הקורונה, עלולה להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה, תוצאותיה ומצבה הכספי, בין השאר, בעקבות ירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה, פיגורים בתשלום דמי השכירות או ירידה משמעותית בהם ויצירת קושי בגיוס מקורות למימון פעילותה.

<sup>3</sup> התיאור הנכלל בסעיף זה נעשה בהתבסס על נתונים ומידע הכלולים במקורות פומביים שונים, כאמור להלן: אתר [www.cia.gov](http://www.cia.gov) (ה-CIA World Fact Book); אתר [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Destatis Statistisches Bundesamt); אתר [www.imf.org](http://www.imf.org) (קרן המטבע העולמית); אתר [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com); אתר [www.globes.co.il](http://www.globes.co.il); אתר [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org); אתר [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de); אתר [www.ml.com](http://www.ml.com); אתר [www.calcalist.co.il](http://www.calcalist.co.il); אתר [www.themarket.com](http://www.themarket.com). יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור האתרים הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>4</sup> <https://www.bea.gov/news/2021/gross-domestic-product-4th-quarter-and-year-2020-advance-estimate>

<sup>5</sup> <https://www.kiplinger.com/economic-forecasts/inflation>

## 4.4.2. המצב הכלכלי בגרמניה

גרמניה בעלת אוכלוסייה המונה כ- 83 מיליון תושבים ובשטח כולל של כ- 375,000 קמ"ר, הינה המדינה הגדולה באירופה מבחינה דמוגרפית ומהווה את הכלכלה הגדולה והמשפיעה מבין מדינות אירופה. יציבותה וחוסנה אפשרו לה להיות בין המדינות הבודדות בעולם המחזיקות בדירוג אשראי מושלם. ברבעון הרביעי של שנת 2020, הכלכלה הגרמנית דרכה במקום, זאת לאחר עלייה מזערית בשיעור של 0.3% בתמ"ג (GDP).<sup>6</sup> נכון לחודש ינואר 2021, תחזית הצמיחה של גרמניה עומדת על שיעור של כ- 3%.<sup>7</sup>

שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי עמד על שיעור שלילי של 2%- בסוף רבעון ראשון לשנת 2020, על פי מודלים מאקרו כלכליים גלובליים ותחזיות אנאליסטיות.<sup>8</sup> בראייה עתידית ועובר להתפשטות נגיף הקורונה, ממשלת גרמניה צופה כי שיעור הצמיחה של גרמניה צפוי עלות לשיעור של כ- 3% בשנת 2021.<sup>9</sup> עם זאת וכאמור לעיל, על רקע צפי זה, יש לקחת בחשבון את השפעות התפשטות נגיף הקורונה, אשר אשר אינן ידועות במלואן למועד זה.

Indicators	2019	2020	2021	2022
GDP growth (% , yoy)	0,6	-5,0	3,2	3,1
Inflation (% , yoy)	1,4	0,4	2,3	1,3

במהלך שנת 2020, התרחשה ירידה עקבית באחוזי האבטלה בגרמניה. נכון לחודש ינואר 2021, שיעור האבטלה עומד על 5.9%, נתון הגבוה ב- 0.9% משיעור האבטלה שהיה בשנת 2019.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> <https://countryeconomy.com/gdp/germany>

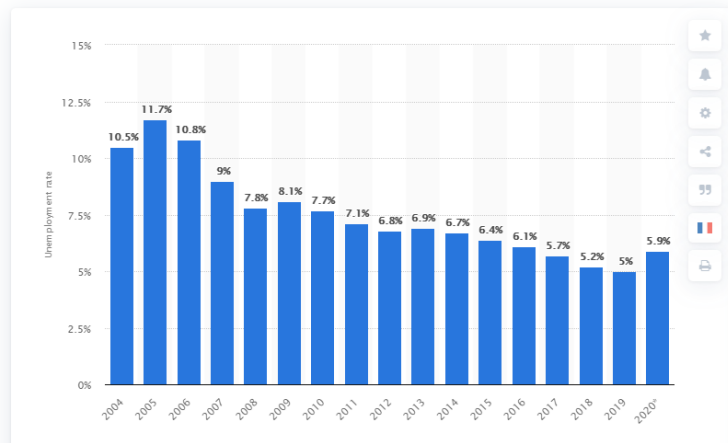
<sup>7</sup> <https://www.reuters.com/article/us-germany-economy-gdp-idUSKBN29R193>

<sup>8</sup> <https://countryeconomy.com/gdp/germany>

<sup>9</sup> <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-01-22/germany-cuts-2021-economic-growth-forecast-to-3-from-4-4>

[https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/germany/economic-forecast-germany\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/germany/economic-forecast-germany_en)

<sup>10</sup> [www.statista.com/statistics/227005/unemployment-rate-in-germany](http://www.statista.com/statistics/227005/unemployment-rate-in-germany)



#### 4.4.3. שוק הנדל"ן בגרמניה<sup>11</sup>

##### א. כללי

גרמניה מהווה בשנים האחרונות יעד מרכזי למשקיעים בנדל"ן, ובראשם חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. בהתאם לכך, שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה).

ב. הצמיחה שחלה בשוק השקעות הנדל"ן בשנת 2018 התמתנה בשנת 2020, בין היתר לאור התפשטות נגיף הקורונה. בכפוף להשלכות נגיף הקורונה אשר נכון למועד דוח תקופתי זה טרם ידועות במלואן, יציבותה של כלכלת גרמניה, שיעורי הריבית הנמוכים (זה מספר שנים) ושיפור ניכר בתנאי המימון – ממשיכים לתמוך בהיותה של גרמניה "נקודות משיכה" למשקיעים ויזמים. עיקר הפעילות בשוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה מתרכז בשבע הערים המרכזיות בגרמניה - ברלין, קלן, המבורג, פרנקפורט, מינכן דיסלדורף ושוטגרט. נפח העסקאות בשוק הנדל"ן המסחרי ב-2019 מוערך בכ- 73 מיליארד אירו.

##### ג. שוק הנדל"ן הקמעונאי (Retail) בגרמניה

נראה כי שוק נכסי הנדל"ן בגרמניה נותר עדיין שוק חזק ופעיל ביותר, שני רק לתחום נכסי הנדל"ן המשרדי. היקף עסקאות הנדל"ן הקמעונאי בשנת 2019 הסתכם בכ- 12.9 מיליארד אירו.

##### ד. שוק הנדל"ן למשרדים בגרמניה

בשנת 2019 תחום הנדל"ן המשרדי היה דומיננטי ומשמעותי עם נפח השקעות של כ- 30 מיליארד אירו – הנתון הגבוה ביותר בגרמניה עד לאותו מועד, כפי שניתן לראות מהתרשים שלהלן

<sup>11</sup> הנתונים מתוך דוחות שוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה לשנת 2020.



## OVERVIEW OF INVESTMENT IN COMMERCIAL PROPERTIES

Type of property	Single investments		Portfolios		Total		Share	
	2018 (€m)	2019 (€m)	2018 (€m)	2019 (€m)	2018 (€m)	2019 (€m)	2018 (€m)	2019 (%)
Office	27,139	29,446	2,545	9,222	29,685	38,668	48.2	52.7
Retail	6,283	7,188	4,922	5,694	11,205	12,882	18.2	17.5
Logistics	3,193	4,737	4,009	2,790	7,202	7,527	11.7	10.3
Hotel	3,201	3,622	821	1,393	4,022	5,015	6.5	6.8
Others	6,215	6,396	3,207	2,947	9,422	9,344	15.4	12.7
<b>Total</b>	<b>46,032</b>	<b>51,390</b>	<b>15,504</b>	<b>22,047</b>	<b>61,536</b>	<b>73,436</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, December 31, 2019

## 4.4.4. טבלת פרמטרים כלכליים לאיזור הגאוגרפי

להלן טבלת פרמטרים כלכליים לגרמניה, שהינה נכון למועד דוח זה האזור הגיאוגרפי היחיד בו פועלת החברה, וזאת החל משנת 2016:

גרמניה			פרמטרים מקרו כלכליים
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	
806,605	811,737	811,424	תוצר מקומי גולמי (PPP) (1) (מיליארדי אירו)
52.39	53.57	53.46	תוצר לנפש (PPP) (1) (אירו)
1.04%	0.1%	0.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (1)
-0.1%	-2.8%	-2.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (1)
1.8%	1.5%	1.4%	שיעור אינפלציה (1)
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)
4.29	3.82	3.79	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו ליום האחרון של השנה (1)

(1) מתוך האתרים <http://www.tradingeconomics.com/germany-1> ו-<http://knoema.com>  
 (2) על פי נתוני לכשת הסטטיסטיקה הגרמנית - Destatis Statistisches Bundesamt (אתר [www.destatis.de](http://www.destatis.de));  
 (3) בהתאם לדירוג S&P;

## 4.5. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

4.5.1. כאמור לעיל, תחום הנדל"ן להשקעה הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, כאשר נכון למועד דוח זה קבוצת הנדל"ן מחזיקה ב- 68 נכסי נדל"ן בגרמניה ונכס נדל"ן אחד בישראל. נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות קבוצת הנדל"ן משמשים למשרדים ומסחר, ואחד מהם משמש כמלון.

4.5.2. בהסכמי השכירות בהם מתקשרת קבוצת הנדל"ן, התחייבויות השוכרים כוללות חלק מעלויות האחזקה, ואולם חלק מהחבויות כגון הביטוח, תשלום מס נדל"ן, תיקונים וניהול כללי חלות על התאגיד הרלוונטי בקבוצת הנדל"ן (מכוח היותו

הבעלים של הנכס המושכר), כאשר לשינויים בעלויות האחזקה הנ"ל יכולה להיות השפעה על הרווחיות הנובעת לקבוצה מנכסים אלו.

4.5.3. נכון למועד דוח זה, הניהול השוטף של נכסי קבוצת הנדל"ן, מבוצע על ידי חברת ניהול חיצונית עימה מתקשרת קבוצת הנדל"ן. ככלל, חברת הניהול הנ"ל דואגת לתחזוקה שוטפת של הנכסים ולגביית דמי השכירות בגינם והחזרים בגין עלויות תפעול והעברתם לגורם הרלוונטי בקבוצת הנדל"ן. ההסכמים עם חברת הניהול מתחדשים, על פי רוב, אוטומטית מדי שנה, בהתאם לקבוע בהסכמים וניתנים לביטול בהתראה מראש. להערכת החברה, אין לקבוצת הנדל"ן תלות בחברת ניהול מסוימת, ואין מניעה מהותית להחליף את חברת הניהול הקיימת במידת הצורך ועל פי המקרה.

4.5.4. כמפורט לעיל ולהלן, ההחזקה בנכסי קבוצת הנדל"ן נעשית באמצעות התאגידים המוחזקים (שהינם בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות). במקרים בהם החברה (במישרין או בעקיפין) אינה בעלת המניות או הזכויות היחידה (לפי העניין), נערך הסכם בין בעלי המניות או השותפים, המסדיר את היחסים בניהם.

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה המהותיים מאוד של הקבוצה, לרבות הסכמים כאמור עם שותפי קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.19 להלן.

#### 4.6. מדיניות החברה בבחירת יעדי ההשקעה ורכישת נכסים

נכון למועד דוח זה, מדיניותה של קבוצת הנדל"ן בכל הנוגע לרכישת נכסי נדל"ן מניבים, הינה:

4.6.1. לפעול לאיתור נכסים הממוקמים ככל הניתן במיקום אטרקטיבי, בעלי פוטנציאל להניב תזרים מזומנים חיובי שוטף בתקופת ההשקעה (כלומר, תזרים המזומנים הצפוי מן הנכס עולה על עלויות המימון בגין רכישתו), תוך ציפייה שפעולותיה כגון הרחבתם, הגדלת אכלוסם וכיו"ב, יובילו לעלייה בערך הנכס עצמו וזאת עוד בטרם נפרעה ההלוואה בגין רכישתו במלואה.

4.6.2. ככל הניתן, השכרת הנכסים לשוכרים המוערכים כבעלי איתנות פיננסית בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

4.6.3. השקעה בנכסים בהם קבוצת הנדל"ן מעריכה כי עשויה להתרחש עליית ערך בעתיד. יחד עם זאת, מובהר כי אין החברה יכולה להבטיח כי בפועל ערכם של הנכסים יעלה בעתיד, ואף אפשר בהחלט שערך הנכסים הנרכשים ירד כתוצאה משינויים לרעה בשווקים, שינויים לרעה בביקוש לנכס או גידול בהיצע לנכסים אחרים מסוגו, מצב הנכס, וכיוצא באלו גורמים המשפיעים על שווי נכס.

4.6.4. יצוין כי על פי רוב ונכון למועד הדוח, קבוצת הנדל"ן שואפת לאתר נכסי נדל"ן מניב קיימים ומאוכלסים אולם אינה מגבילה את מדיניותה על פי מאפיינים בלבד, אלא שוקלת את היתרונות העסקיים בכל עסקה פוטנציאלית אף אם מדובר בנכסים בעלי מאפיינים אחרים.

#### 4.7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות הנדל"ן להשקעה

ככלל, על חברות הפועלות בתחום נדל"ן מניב, חלות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

החלים על תחום הפעילות, בין היתר, כמפורט להלן :

#### 4.7.1. דיני שכירות

דיני שכירות של חלק מהמדינות כוללים דרישות צורניות שונות.

דיני שכירות בחלק מהמדינות כוללים, בין השאר, הוראות בדבר: (1) התחייבויות של בעל הנכס כלפי שוכרים בעת מכירת הנכס; (2) חלוקת עלויות תפעול בין בעל הנכס לבין השוכר; (3) חלוקת הנטל בין השוכר לבעל הנכס בקשר עם תיקונים ותחזוקה של הנכס; (4) עדכון דמי השכירות; (5) סיום מוקדם של הסכם השכירות ופינוי המושכר; (6) הגבלת יכולתו של השוכר לבצע שכירות משנה ללא הסכמה מראש של בעל הנכס; (7) הגבלת יכולתו של השוכר למכור או לשעבד את זכויותיו מכוח הסכם השכירות.

סעיפים אשר המשכיר נוהג להשתמש בהם באופן חוזר בהסכמי השכירות בהם הוא מתקשר, ובפרט ב- "הסכמי שכירות לדוגמה", עשויים להיות מוסוים כתנאים כלליים (General Terms) על פי החוק הגרמני. תנאים כלליים אלו עשויים להיחשב כבטלים על פי החוק הגרמני אם יקבע כי הינם "פוגעים בצורה שאינה הוגנת" באינטרס של הצד האחר, במיוחד אם הם חורגים באופן מהותי מהכללים הסטטוטוריים.

ככלל, החוק הגרמני קובע כי בעת העברת זכויות בנכס, כל חוזה שכירות בקשר עם הנכס, אשר נחתם בין בעל הנכס לבין שוכר בנכס, מועבר לבעלים החדשים בנכס.

#### 4.7.2. דיני מכר מקרקעין

דיני מכר מקרקעין של חלק מהמדינות כוללים פרוצדורות מיוחדות, כגון ביצוע רכישת מקרקעין באמצעות נוטריון ציבורי וכן דרישת רישום הזכות במקרקעין במרשם הרלוונטי כתנאי להשלמת עסקה במקרקעין.

בגרמניה, חוזי מכירה ורכישה של נדל"ן (בסעיף זה - "עסקת נכסים") דורשים אישור נוטריוני על ידי נוטריון גרמני מוסמך. חוזי בטחונות בקשר עם עסקת נכסים עשויים גם הם לדרוש אישור נוטריוני על פי החוק הגרמני. העברת הבעלות במקרקעין הינה בכפוף לשני קריטריונים חיוניים על פי הדין הגרמני - העברת הזכויות בנכס באמצעות הסכם (Auflassung) והעברת הבעלות הרשומה במנהל רישום המקרקעין (Grundbuch). בדרך כלל, העברת הזכויות נעשית במסגרת החוזה ולכן אינה דורשת אישור נוטריוני בנפרד, כאשר חתימתו של הרוכש במנהל רישום מקרקעין משלימה את העברת הבעלות והעברת הזכויות ברכוש (in rem).

יצוין כי גם בעסקאות לרכישת מניות מישות משפטית אשר בבעלותה הזכויות במקרקעין נדרשים אישורים נוטריוניים כאמור, שכן שרכישת מניות בחברה פרטית (GmbH), או בשותפות מוגבלת (GmbH & Co KG), דורשת אף היא אישור נוטריוני בגרמניה.

#### 4.7.3. דיני המס

דיני המס של חלק מהמדינות מטילים חבויות מס שונות על עסקאות במקרקעין ו/או בחברות המחזיקות מקרקעין וכן על אחזקה ותפעול של המקרקעין וההכנסות מהם.

כאמור, ניתן לרכוש זכויות בנכסי נדל"ן ישירות בדרך של עסקת נכסים, או בעקיפין על ידי רכישת מניות מישות משפטית - בדרך כלל, חברה בעירבון מוגבל (GmbH) או שותפות

מוגבלת – אשר בבעלותה המקרקעין (עסקת מניות). עסקת נכסים כפופה ל- German Real Estate Transfer Tax (REET) ושיעורי המס משתנים בהתאם למדינה (State) הרלוונטית בגרמניה. RETT עשוי גם לחול בעסקת מניות, בתלוי בסוג הנכס המוחזק הידי התאגיד הרלוונטי. יתר על כן, רכישת מקרקעין על ידי עסקת מניות או עסקת נכסים בדרך כלל מעוררת מיסוי על רווחי הון של המוכר. עם זאת, הקונה עלול לשאת באחריות למסים של המוכר אם הוא רוכש 'עסק חי' בדרך של עסקת נכסים, לעומת מקרה של עסקת מניות, בה הקונה רוכש בעקיפין את כל חבויות המס של הישות הנרכשת.

גם סוגיית החבות במע"מ משתנה ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

הכנסות משכירות בגרמניה עשויות להיות כפופות למיסוי של יחיד ו/או של תאגיד בתוספת תשלום נוסף (solidarity surcharge). כמו כן, בהתחשב באופי הפעילות העסקית ובמבנה ההשקעה, הרווח עשוי גם להיות כפוף למס מסחרי בגרמניה. יתר על כן, השכרה של נדל"ן נחשבת כשירות על פי חוק מע"מ הגרמני.

#### 4.7.4. דיני תכנון ובנייה, לרבות הגנה ושימור אתרים

דיני המקרקעין בחלק מהמדינות כוללים הסדרה של הגנה ושימור אתרים בעלי ערך היסטורי ו/או תרבותי. בחלק ממדינות אלה פועלות רשויות האוכפת את נאותות השימוש במבנים כאמור. כמו כן, במדינות שונות קיימות מגבלות על השימוש ו/או מכירת נכסים כאמור, כגון זכויות סירוב לרשויות מקומיות במקרה של מכירת המקרקעין, הודעות על כל שינוי במאפייני השימוש בנכס, חובות שימור ובניה מחדש ואישורים לביצוע פעולות מסוימות בנכסים.

בגרמניה, בנייה, שינוי, שינוי השימוש והריסה של מבנה מחייבת קבלת היתר בנייה (Baugenehmigung) על ידי רשות בקרת מבנה המוסמכת בהתאם לחוק תכנון ובנייה ותקנות בנייה הגרמניים. דרישות מיוחדות נקבעו ב- monument protection laws על מנת לשמר אתרים בעלי ערך היסטורי או תרבותי המטילים מגבלות מסוימות על הבעלים של המבנים הללו.

#### 4.7.5. דיני איכות הסביבה

משטרי מקרקעין של חלק מהמדינות כוללים חובות החלות על בעלי הנכסים ו/או מחזיקי הנכסים בתחום איכות הסביבה. כמו כן, בחלק מהמדינות, חלה אחריות מיוחדת בגין מחדלים ופעולות של בעל הנכס ו/או מחזיק הנכס בהקשר זה.

דיני איכות הסביבה בגרמניה מטילים על בעלי המקרקעין חובות שונים. כך למשל, מבנים חדשים חייבים לעמוד בשיטות בנייה ב'אנרגיה נמוכה' ומפעלי ייצור, ופרויקטים אחרים לפיתוח נדל"ן חייבים לעמוד באופן נרחב בתקנות למניעת פסולת. לעיתים קרובות ולפי המקרה, נושה מהותי בעסקות נדל"ן עשוי להיות העברת האחריות עבור התחייבויות סביבתיות על פי Federal Soil Conservation Act (Bundesbodenschutzgesetz). בהתאם לחוק זה, יש להימנע מכל זיהום קרקע, לנקוט באמצעי זהירות והחלה החובה לטהר אדמה מזוהמת. על פי הדין הגרמני, לא רק הגורם המזהם הוא זה שעלול לשאת באחריות ולפצות על הנזק- רשויות מנהליות יכולות לבחור בין הגורמים השונים, בין אם הצד המזהם (אם ניתן לזהות אותו) ובין אם את הבעלים של המקרקעין או הצד ששולט בפועל במקרקעין, גם אם אותו צד שכזה לא גרם ואף לא היה מודע לזיהום. לכן, בעסקאות

מקרקעין מבוצעות, בדרך כלל, בדיקת נאותות סביבתיות לפני רכישת הנכס וחוזי מכירה ורכישה בדרך כלל מכילים הוראות מפורטות על אחריות סביבתית.

#### 4.8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו

תחום הנדל"ן המניב במדינות מערביות רבות נפגע מהמשבר הכלכלי העולמי של 2008, ואולם ניכרת התאוששות בקרב המדינות המפותחות המעידה על פוטנציאל גידול נרחב. מאחר שרמת המחירים בגרמניה עדיין נמוכה בהשוואה למדינות אחרות בעלות דירוג דומה ואף נמוך יותר, להערכת החברה, תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, אטרקטיבי ויציב ביחס לשאר מדינות האיחוד האירופי וכן ביחס למדינות אחרות.

לפירוט בדבר ההתפתחויות שחלו בתוצאות תחום הפעילות וניתוח ההכנסות וההוצאות, ראו סעיפים 2.1 ו-4.2 לעיל וכן דוח הדירקטוריון.

#### 4.9. התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן להשקעה או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים אודות מאפייני השוק והסביבה המקרו כלכלית ראו סעיף 4.4 לעיל.

#### 4.10. גורמי הצלחה קריטיים בתחום

4.10.1. החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות נדל"ן מניב הינם כדלקמן:

א. שילוב בין נכסים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) ויחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן;

ב. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק ו/או התוכנית העסקית הרלוונטית;

ג. מדיניות פיסקלית במדינות הפעילות;

ד. התקשרות עם חברות ניהול לניהול הנכסים בעלות ידע וניסיון;

ה. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;

ו. פיזור השקעות נכון;

ז. קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם תנהל החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;

ח. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית (דיני חוזים, מקרקעין, בנקאות ומימון, כינוס נכסים, מיזוגים ורכישות, איכות סביבה), המיסויית (תכנוני מס ברכישה ומיסוי מקרקעין וחברות) והתכנונית (דיני תכנון ובניה, תוכנית בניין עיר, היתרי בניה וכיו"ב) המאפשרים ביצוע עסקאות מורכבות, חלקן במחיר הנמוך ממחירי השוק, והשבחת נכסים תוך הצפת שווי הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

#### 4.11. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

החברה מעריכה, כי חסמי כניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- (1) דרישה להיקפי הון עצמי גבוהים יחסית ;
- (2) היכרות עם שוק תחום הפעילות, לרבות זיהוי אזורי עודף ביקוש ואזורי עודף היצע ;
- (3) הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, ממוניים וכיו"ב ;
- (4) מערכת קשרים ענפה עם גורמים מקומיים ונגישות לעסקאות פוטנציאליות.

החברה מעריכה כי חסמי היציאה העיקריים מתחום הפעילות של נדל"ן מניב הינם כדלקמן :

- (1) מימוש הנכסים בכפוף לתנאי היצע וביקוש ;
- (2) מימוש נכסי נדל"ן עלול להימשך זמן רב כתוצאה ואפשרויות המימון הקיימות בשוק הרוכשים הפוטנציאליים.

#### 4.12. מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים

למיטב הערכת החברה, תחום הנדל"ן המניב במדינות מערביות מצוי בתחרות רבה, מצד משקיעים מקומיים ומצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים מחד את מצבן הכלכלי של רוב המדינות המערביות והפוטנציאל הגלום בהן, ומאידך, את זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, כהזדמנות עסקית טובה. למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הנדל"ן המניב במדינות מערביות מספר רב של גורמים, הכוללים הן חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן גדולות עתירות משאבים אשר רוכשות תיק נכסים מלא, והן מספר רב של חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים בודדים בלבד.

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על המיקום הגאוגרפי של הנכסים, איכות השוכר, גובה שכר דירה ועלויות הניהול המשותות על השוכרים. בין המתחרים ניתן למנות "שחקני נדל"ן", כגון יזמי נדל"ן וחברות נדל"ן המתמחות בנדל"ן מניב והפועלות להשבת הנכסים באמצעות ניהול אקטיבי של השכרות ושדרוג הנכס במידה וקיימת אופציה זו ומנגד, קיימים "שחקנים פיננסיים" המתמקדים בעיקר במרווח בין הריבית על ההלוואה לתשואת הנכס.

במסגרת פעילות בתחום נדל"ן מניב, קבוצת הנדל"ן חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, קרנות פנסיה המבקשות לרכוש נכסים מניבים ויזמים בתחום הנדל"ן.

לאור האמור, למיטב ידיעת החברה נכון למועד דוח זה, חלקה של קבוצת הנדל"ן בשוק הנדל"ן המניב בגרמניה בפרט ובמערב אירופה בכלל הינו זניח, כאשר אין ביכולתה של החברה לנקוב בזהותם של מתחרים משמעותיים ספציפיים.

#### 4.13. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור הכנסות פעילות הנדל"ן להשקעה מסך הכנסות החברה (במאוחד), לשנים 2018, 2019 ו-2020 :

לשנה שהסתיימה ביום		
*31.12.2018	*31.12.2019	*31.12.2020

3,842	4,790	4,760	<b>סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)</b>
9.8%	11.8%	6.1%	<b>שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)</b>

\* החל משנת 2018 חברת Malone אוחדה בדוחות החברה.  
 \* הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו בסך 38,660 אלפי ש"ח.

4.14. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פירוט של ההכנסות הצפויות לקבוצה מהסכמי שכירות חתומים עד לשנת 2023 ואילך (\*)  
 : (\*\*)

בהנחת מימוש תקופת אופציית שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא החוזים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שנת 2021	
-	-	-	11,230	רבעון 1	שנת 2021
-	-	-	11,230	רבעון 2	
-	-	-	11,231	רבעון 3	
4,741	25	-	11,231	רבעון 4	
4,741	25	-	44,922	סה"כ 2021	
10,146	15	-	42,076	2022	
11,216	19	-	36,933	2023	
7,588	11	-	34,110	2024	
95,414	90	-	115,505	2025 ואילך	
129,105	160	-	273,546	סה"כ	

(\*) הנתונים המופיעים הינם ביחס לחלקה של החברה, בנכסים הבאים: בנכס באמריק – 100% בנכס ברמשייד – 94%; בנכס בזולפינד – 50% ובנכס בוורסלן – 50%. אלספלד – 50%, ארפורט – 50%, סלואן אסן אלפא – 75%, סלואן בטא – 75%, וולפסבורג – 75%, גרסון – 75%, קרפלד – 50%, לנגן – 50%, סלואן וורסלן – 75%, בוכום – 75%, נמו ולוסי – 75%, מנשנגלדבך – 75%, AUE – 75%.  
 (\*\*) הנתונים המופיעים בטבלה לא כוללים אפשרות של עליה בהכנסות בעקבות הצמדת דמי השכירות לעליית שיעור המודד.

4.15. שוכרים מהותיים עיקריים - גילוי מצרפי

להלן פירוט השוכרים העיקריים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2020 (בהתייחס לנכסי קבוצת הנדליין המוחזקים נכון ליום 31.12.2020) (נתוני ההכנסות ע"פ חלק החברה בלבד):

הנכס	השוכר	אפיון שימוש בנכס המושכר	הכנסות בשנת 2020 (באלפי ש"ח)(*)	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצדמה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)(**)
הנכסים ב Emmeric Bad Freienwalde	OBI	מסחר	3,782	8.8%	ההצמדה מתחילת שנת השכירות הרביעית. תחול בכל פעם שהמדד יעלה ב-10%. הצמדה בשיעור 65% מעליית המדד	עשה זאת בעצמך	-	באמריק, שכירות עד 02/2025 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א בבאד פריינוולד עד 07/2023 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א.
הנכס בלונן	אחים אלה	מלון	4,688	10.9%	דמי השכירות צמודים ל-CPI. ההצמדה תצטרף בכל עליה בשיעור 3% ומעלה. דמי השכירות יכולים לגדול בגין תוצאות התפעול של המלון אם כי בכל מקרה לא יעלו על סך שנתי של 1.7 מיליון אירו	בית מלון	שעבוד זכויות חברת Ella E.R. International Holdings Ltd בחברת האם - Langen Hotel .SARL. שעבוד מחצית מהלוואות הבעלים שניתנו לחברת האם לצורך מימון ההון העצמי שנדרש לרכישה של המלון	שכירות 15 שנים החל מ 04/2019 ועוד אופציה של 5 שנים.
הנכסים ב- Zulpich Velmar Ettingen Muggenstum Badweiler Karlsruhe Leipzig Dahlen Naumburg .Krefeld Gorlitz Selb Peine Hoyerswe	Netto	מסחר	4,088	9.5%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
הנכסים ב Bad Endbach BabenhausenMagdeburg Nunberg	Rewe	מסחר	2,628	6%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס

(\*) הכנסות בקצב שנתי;

(\*\*) תוך חלוקה לשכבות הכנסה.

**4.16. נכסים מניבים בהקמה**

נכון ליום 31.12.2020 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן נכסים בהקמה.

**4.17. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה**



נכון ליום 31.12.2020 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן זכויות בנייה בלתי מנוצלות מהותיות, אם כי במספר נכסים החברות הבנות פועלות לבנייתם של שטחים נוספים תוך ניצול זכויות בניה בהיקף לא מהותי.

4.18. רשימת נכסים מניבים מהותיים

נכון ליום 31.12.2020, לחברה חמישה נכסים המסווגים כמהותיים – נכס ברמשייד, נכס ב-Erfurt, נכס ב-Emmerich, נכס ב-Backnang ונכס ב-Bad Freienwalde.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע באלפי ש"ח													שנה	שם הנכס ומאפייניו		
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים לחדש למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באירו)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה המותאם על השווי	שיעור תשואה בפועל על השווי	שיעור התשואה המותאם על העלות	שיעור התשואה בפועל על העלות	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי יורו)	שווי הוגן בסוף תקופה (ש)	ערך בספרי חברת הנכס בגרמניה בסוף השנה (לא לפי IFRS)				
DCF (argus)	DIWG	49.2	100%	387	41%	2.75%	2.75%	3.40%	3.40%	912	1,887	8,401	33,134	16,526	2020	נכס א' – ברמשייד	אזור: גרמניה	ציון המטבע: אירו
DCF (argus)	DIWG	55.22	92%	643	39%	4.41%	4.41%	4.72%	4.72%	1,046	1,874	7,410	28,737	14,310	2019		שימוש עיקרי: מסחר	עלות מקורית: 26,863
DCF (argus)	DIWG	58.14	92%	138	45%	4.25%	4.25%	4.59%	4.59%	1,233	1,973	6,767	29,041	16,128	2018		חלק התאגיד (%): 94%	שטח (במ"ר, לפי שימושים): 3,059
DCF (argus)	DIWG	28.85	12,073	644	47%	5.56%	5.56%	4.39%	4.39%	2,719	4,088	15,688	61,875	43,967	2020	נכס ב' – Erfurt	אזור: גרמניה	ציון המטבע: אירו
DCF (argus)	DIWG	28.97	100%	852	51%	6.61%	6.61%	5.62%	5.62%	3,280	4,197	15,044	58,344	44,580	2019		שימוש עיקרי: מסחר	עלות מקורית: 49,589
DCF (argus)	DIWG	32.12	100%	174	57%	5.96%	5.96%	7.31%	7.31%	3,627	4,653	14,192	60,906	50,822	2018		חלק התאגיד (%): 50%	שטח (במ"ר, לפי שימושים): 12,073
DCF (argus)	DIWG	29.79	100%	180	46%	5.64%	5.64%	2.28%	5.28%	2,506	2,873	11,439	44,406	28,153	2020		אזור: גרמניה	ציון המטבע: אירו
DCF (argus)	DIWG	30.13	100%	84	49%	5.74%	6.15%	5.65%	5.65%	2,684	2,916	11,259	43,665	28,510	2019	נכס ג' – Emmerich	ציון המטבע: אירו	

																	שימוש עיקרי: מסחר עלות מקורית: 47,488	
DCF (argus)	DIWG	32.35	75%	75	51%	5.74%	6.15%	5.80%	5.80%	2,753	3,120	11,175	47,959	32,464	2018	חלק התאגיד: (%) 100%		
																שטח (במ"ר, לפי שימושים): 8,036		
-	-	32.28	100%	-	(*)	6.66%]	3.89%	6.66%	3.89%	2,264	2,802	8,615	33,980	22,688	2020	אזור: גרמניה	נכס ד' - הנכס ב- Backnang (*)	
															ציון המטבע: אירו			
															שימוש עיקרי: מסחר עלות מקורית: 33,980			
															חלק התאגיד: (%) 75%			
															שטח (במ"ר, לפי שימושים): 7,293			
															אזור: גרמניה			
DCF (argus)	DIWG	23.38	100%	-	(*)	4.79%	2.79%	4.79%	2.79%	2,002	3,384	10,602	41,816	31,272	2020	ציון המטבע: אירו	נכס ה' - הנכס ב- (*) Badfreie	
															שימוש עיקרי: מסחר עלות מקורית: 31,272			
															חלק התאגיד: (%) 75%			
															שטח (במ"ר, לפי שימושים): 12,390			

(\* הנכסים נרכשו ביום 4.6.2020. כל ההלוואות נלקחו בחברות האם.)

התאמות הנדרשות ברמת החברה

(1) **התאמה לדוח על המצב הכספי בין שווי נכסי הנדל"ן להשקעה של קבוצת הנדל"ן לבין השווי ההוגן המופיע בדו"ח על המצב הכספי (המאוחד)**

ליום (מאוחד ; באלפי ש"ח)			
31.12.2019	31.12.2020		
412,035	639,714	סה"כ נכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(339,633)	(561,464)	התאמות אחרות הנובעות משווי נכסי נדל"ן להשקעה מחברות כלולות	
(339,363)	(561,464)	סך הכל התאמות	
72,402	78,250	סה"כ אחרי התאמות	
72,402	78,250	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	

(2) **התאמות לרווחי FFO (Funds From Operations)**

החברה אינה נדרשת לערוך גילוי של FFO מאחר שסך הכנסות החברה מנדל"ן להשקעה נמוכות מ- 90% מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה.

4.19. נכסים מהותיים מאוד

כאמור, נכון ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח לחברה החזקה בנכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד אחד : בית המלון בעיר Langen שבגרמניה, אשר רכישתו הושלמו ברבעון השני של שנת 2018. להלן יובא פירוט אודות בית המלון בעיר Langen שבגרמניה.

**א. הנכס - מלון ב- Langen: הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2020	
שם הנכס :	מלון בל- Langen
מיקום הנכס :	ליד שדה התעופה של פרנקפורט
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים :	מלון הכולל 205 חדרים, 6 חדרי ועידה, ספא וחניון תת קרקעי
מבנה האחזקה בנכס :	הנכס מוחזקת על ידי שותפות מוגבלת גרמנית. השותפות הגרמנית מוחזקת על ידי חברת הבת Frankfurt Langen Hotel Sarl. Frankfurt Langen Hotel Sarl מוחזקת 50% על ידי החברה, 5% על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ו-45% על ידי חברת אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ שבשליטת איש העסקים ראובן אלה.
חלק החברה האפקטיבי בנכס (הכפלת חלק החברה בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס) :	50%
ציון שמות השותפים לנכס (שותפים המוחזקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או שותפים אשר הינם	כאמור חברת אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ שבשליטת איש העסקים ראובן אלה מחזיקה ב-45%. החברה הנ"ל הינה צד ג' בלתי קשור לחברה. 5% נוספים מוחזקים על ידי צד ג' הקשור לחברה הנ"ל של ראובן אלה.

	צדדים קשורים):
2/5/2018	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רשום ע"ש השותפות הזרה	מצב רישום זכויות משפטיות:
לא ידוע	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
חברה כלולה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

**ב. מלון ב- Langen: נתונים עיקריים**

בתאריך רכישת הנכס(*)		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס (50%)		
73,970	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	73,970	94,004	103,371	(באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף התקופה	
2/5/2018	מועד הרכישה	-	27,957	9	(באלפי אירו)	רווחי / הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	
100%	שיעור תפוסה	100%	100%	100%	(%)	שיעור תפוסה ממוצע	
3,808	אלפי ש"ח	9,098	9,098	9,098	(**)	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	
897	אלפי אירו	NOI (מתייחס ל 6 חודשי פעילו ת)	4,362	4,779	4,688	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
			1,027	1,197	1,195	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)	
		79.90	47.54	46.72	(בש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש	
		18.82	11.91	11.91	(באירו)		
		3,809	3,762	3,344	(באלפי ש"ח)	NOI	
		897	942	852	(באלפי אירו)		
		7,618	4,515	3,344	(באלפי ש"ח)	NOI מותאם	
		615	1,131	852	(באלפי אירו)		
		5.01%	4.00%	3.23%		שיעור תשואה בפועל	
		10.03%	4.78%	3.23%		שיעור תשואה בפועל מותאם	
		5.01%	4.95%	4.4%		שיעור תשואה לעלות	
		10.03%	6.06%	4.4%		שיעור תשואה לעלות מותאם	
		596	1,009	919		תזרים פנוי מהנכס בניכוי החזרי חוב (באלפי יורו)	
		1	1	1		מספר השוכרים לתום שנת הדיווח	
		4.2452	3.9922	3.9233		שער חליפין ממוצע לתקופה	

**ג. מלון ב- Langen: פילוח מבנה הכנסות ועלויות (\*)**

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (75%)
(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	
			<b>הכנסות:</b>
4,362	4,779	4,688	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
4,362	4,779	4,688	<b>סה"כ הכנסות:</b>

עלויות:		
553	1,017	1,344
-	-	-
-	-	-
553	1,017	-
3,809	3,762	3,344
(4,401)	24,013	746

**ד. מלון ב- Langen: שוכרים עיקריים בנכס**

החל מנובמבר 2018 Brownhouse FRA LAN Airport Hotel GmbH & Co KG-				השוכר:
שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשידוך לשוכר (%)	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 75%)
מלונאות	כן	כן	100%	
תיאור הסכם השכירות				
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות.	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)
ראו לעיל	היות והשוכר הינו חברה הקשורה בשותפה של החברה בנכס - אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ, כל אחזקותיו בחברה המשועבדת שועבדו להבטחת חובות והתחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות, בנוסף, חברה נוספת הקשורה לשוכרת אשר העמידה הלוואות בעלים לצורך רכישת הנכס שעבדה את זכותה להחזר הלוואות הבעלים הנ"ל להבטחת חובות והתחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות. הבטחות הנ"ל נתנות להחלפה בערבויות בנקאיות ככל שהשותף ימכור את זכויותיו בחברה המשותפת.	דמי שכירות שנתיים קבועים של כ-1,300 אלפי אירו, ובנוסף קיים מנגנון לקבלת דמי שכירות נוספים התלויים בפדיון של השוכר, ואולם בכל מקרה דמי השכירות הבסיסיים יחד עם התוספות בגין הפדיון לא יעלו על 1,700 אלפי אירו.	לשוכר שתי אופציות להארכת תקופת השכירות בחמש שנים כל פעם	10 שנים החל מה- 1/11/2018

**ה. מלון Langen: הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח):**

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 50%)
50,419	5,042	5,042	5,042		מרכיבים קבועים
-	-	-	-		מרכיבים משתנים (אמדן)
50,419	5,042	5,042	5,042		סה"כ

**ו. המלון ב- Langen: מימון ספציפי**

1,467	באלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי ליום (אלפי ש"ח)
372	באלפי אירו			
56,468	באלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	31.12.2019	
14,317	באלפי אירו			
1,260	באלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:		
325	באלפי אירו			

48,211	באלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
12,431	באלפי אירו			
103,371			31.12.2020	שווי הוגן ליום (אלפי ש"ח)
101,608			31.12.2019	
30/04/2018				תאריך נטילת הלוואה מקורי
55,791				גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)
		ריבית של 3.4% בתוספת אירובור לשלושה חודשים		שיעור ריבית על פי הסכם ההלוואה
2.85%			31.12.2020	שיעור ריבית אפקטיבית ליום (%)
3.00%			31.12.2019	
ההלוואה ניטלה לתקופה של 24 ל-36 חודשים; פירעון הריבית מידי חודש, והחל מתום השנה הראשונה החזר קרן של 0.625% מהקרן יעשה בסיס חודשי, כאשר יתרת ההלוואה תיפרע במלואה בתום התקופה.		מועדי פירעון קרן וריבית		
2,919				סך החזר קרן וריבית צפוי בשנת 2021 (באלפי אירו)
החל מה-30/3/2019 יש לשמור על יחס כיסוי של לא פחות מ-1.3 בין ההכנסות משכירות לבין עלויות המימון לאותה השנה (קרן וריבית), בחלוף 21 חודשי הלוואה יבדק כי היחס בין יתרת החוב לבין שווי נמוך מ-75%.		התניות פיננסיות מרכזיות		
-				התניות מרכזיות אחרות
לא			31.12.202	האם הופרו התניות מרכזיות ו/או פיננסיות ליום
לא			31.12.2019	
לא, שכן קיימת ערבות של החברה ל-50% מהחוב.		האם מסוג Non-Recourse?		

**ז. המלון ב - Langen: שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות**

סוג השעבוד	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
משכנתא	משכנתא על מלא הזכויות בנכס	מלוא סכום המימון
שעבוד הסכמי שכירות	שעבוד והמחאה על דרך שעבוד של כל זכויות הבעלים על פי הסכם השכירות	מלוא סכום המימון
ערבויות של החברה ושל השותף	מלוא סכום המימון, כל אחד ל-50%	מלוא סכום המימון, כל אחד ל-50%.

**ח. פרטים אודות הערכת שווי**

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 50%)
שווי נקבע לפי עלות-73,970	94,004	103,371	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
-	DIWG	DIWG	זהות מעריך השווי
-	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
-	קיימת מגבלה בדבר גובה האחריות	קיימת מגבלה בדבר גובה האחריות	האם קיים הסכם שיפוי?
-	31/3/19	31/3/20	תאריך התוקף של הערכת השווי
שווי נקבע לפי עלות-73,970	על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואתית (DCF)	על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואתית (DCF)	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
9,098	9,098	9,098	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח

			בחשבון בחישוב (מ"ר)*	
-	10.56	11.36	מחיר מכירה למ"ר בר- השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	
-	12.14 – 10.75	11.00-12.43	טווח מחירים למ"ר בר- השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) <sup>12*</sup>	
-	מלון ב- Kaiserslautern מלון ב- Dortmund מלון ב- Karlsruhe	מלון ב- Stuttgart מלון ב- Wiesbaden מלון ב- Mainz	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב יוער, כי השמאות לא נעשה על פי גישת ההשוואה ואולם נתמכה בהשוואה של עסקאות דומות..	<b>אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)</b>
-	5.36	4.96	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערת השווי (%) בהתבסס על דמי השכירות ברוטו ("cold multiplier").	
-	22,437	23,809	שינוי 0.5% למעלה (באלפי אירו)	
-	24,801	29,147	שינוי 0.5% למטה (באלפי אירו)	
-	*2.54% תשלום דמי השכירות על ידי השוכר הנוכחי החל רק ב 01/03/2019 ועל כן ברבעון הראשון קימות הכנסות משכירות רק של חודש אחד, בנוסף. הראשון היו הוצאות של שלושה חודשים ותוקנו מערכות במסגרת שיפוץ אשר הגדילו את העלויות התפעוליות	3.8%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	<b>ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון</b>
-	9,098	9,098	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**	
-	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	
-	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	<b>אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)</b>
-	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	<b>אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)</b>
-	6,163/513	5,127- 427	דמי שכירות [חודשיים / שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	(3,219) בשל השקעה צפויה של כשני מיליון אירו בשיפוץ המלון	4,832	תזרים מייצג שנה ראשונה לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	



-	341	342	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים באלפי ש"ח לשנה
-	9,098	9,098	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**

4.20. נכסי החברה בגרמניה - עיקרי הנתונים

שיעור ריבית שנתית נומינלית	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה באלפי אירו	שווי בספרים באלפי אירו	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד באלפי אירו לשנה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה
כ- 3.90%	כ- 6.4%	Feb-25	כ- 45%	כ- 5,184	כ- 11,439	100%	כ- 732	כ- 8,036	100%	Emmerich	Jan-11
כ- 1.60%	כ- 6.6%	Dec-23	כ- 47%	כ- 7,414	כ- 15,688	100%	כ- 1042	כ- 12,053	50%	Erfurt	Jan-17
כ- 1.56%	כ- 6.6%	Jun-22	כ- 47%	כ- 8,010	כ- 16,995	100%	כ- 1,113	כ- 9,716	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	Jul-17
כ- 1.64%	כ- 7.6%	Oct-24	כ- 39%	כ- 6,918	כ- 17,573	100%	כ- 1,344	כ- 13,258	75%	פורטפוליו "ביתא" - 12 מרכזים מסחריים	Jul-17
כ- 2.85%	כ- 5.0%	Jun-23	כ- 56%	כ- 14,689	כ- 26,209	100%	כ- 1,321	כ- 9,098	50%	Langen מלון ב-	May-18
כ- 2.00%	כ- 12% ** חושב על בסיס מלא ההכנסות, על אף שהנכס בהאנובר נמכר	Oct - 22	כ- 86%	* כ- 13,545 *בפברואר 2012 הנכס בהאנובר הלוואה קטנה ל-6,345	כ- 15,745	כ- 87%	כ- 1,914 חושב על בסיס מלוא ההכנסות, על אף שהנכס בהאנובר נמכר	כ- 13,367	75%	פורטפוליו "נמו" - 5 מרכזי קניות	Nov-19
כ- 1.73%	כ- 5.3% *** כולל הכנסות רק מיוני שאז נרכש הנכס	Jun-27	כ- 68%	כ- 50,547	כ- 74,484	כ- 91%	כ- 3,928	כ- 73,658	75%	פורטפוליו "לוסי" - 31 נכסי נדל"ן מניב	Jun-20
-	כ- 8.1%	-	כ- 41%	כ- 19,928	כ- 49,133	-	כ- 3,997	כ- 42,544	-	יתר הנכסים	-
	כ- 6.8%		כ- 55%	כ- 127,172	כ- 230,079	כ- 94%	כ- 15,602	כ- 183,327		-	סה"כ

## 4.21. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

4.21.1 גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים שנמכרו במהלך תקופת הדוח, ולאחריו: (נתונים באלפי יורו, לפי חלק החברה):

נתונים	משתנים	אזור: גרמניה
3	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
9,949	תמורה ממימוש הנכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
5,098	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטרים רבועים)	
475	NOI מייצג של נכסים שנמכרו (באלפי אירו)	
3,028	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי שקלים חדשים)	
55,182	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים), כולל נכסים מהותיים	

4.21.2 גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים שנרכשו במהלך תקופת הדוח, ולאחריו: (נתונים באלפי יורו, לפי חלק החברה):

סה"כ	רכישות לאחר תקופת הדוח	רכישות במהלך תקופת הדוח	משתנים	אזור: גרמניה
32	1	31	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
56,415	552	55,863	עלות של נכסים שנרכשו בשנה	
3,810	60	3,750	NOI של נכסים שנרכשו	
56,043	861	55,182	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים)	

## 4.22. הון חוזר

הגרעון בהון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים ועומד על 88,806 אלפי ש"ח. פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים.

## 4.23. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדלין להשקעה

4.23.1 בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הנדלין להשקעה כתחום פעילות העיקרי. במסגרת זו החברה פועלת ותפעל לצורך בחינת הזדמנויות עסקיות שונות וזאת בדגש על כך, שככול הניתן, שהנכסים ימצאו במיקומים איכותיים ושהשוכרים בנכסים יהיו בעלי איתנות פיננסית ויערכו עימם חוזים לזמן ארוך. עם איתור עסקאות העומדות באמות המידה של החברה כאמור, החברה תפעל לרכוש את הנכסים ישירות ו/או באמצעות חברות בנות זרות יעודיות אשר תוקמנה ו/או תרכשנה על ידה לשם כך. רכישת הנכסים תעשה ככל הניתן, ממקורות עצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי.

4.23.2 יחד עם זאת, החברה עשויה לבחון גם הזדמנויות עסקיות שאינן עומדות (במלואן ו/או בחלקן) באמות המידה הנ"ל ו/או בדרך פעולה שונה לרכישת נכסים נוספים, בשיתוף גורמים נוספים ו/או בעצמה, לרבות באמצעות פעולות ייזום ו/או הקמה של הנכסים, והכל בהתאם ליתרונות העסקיים ו/או האחרים של כל מקרה ומקרה.

4.23.3 בנוסף, בכוונת החברה לבחון, מעת לעת, אפשרות לרכישת אחזקות מהותיות בחברות פרטיות ו/או ציבוריות בישראל ו/או במדינות אחרות בהן היא תפעל ואשר מרבית פעילותן תעלה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

#### 4.24 צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה

כאמור לעיל, בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת, שככל הניתן, בשנה הקרובה ירכשו על ידה נכסי נדל"ן נוספים, בעיקר במדינות מערביות, המושכרים לשוכרים איכותיים.

#### 4.25 דיון בגורמי סיכון בתחום הנדל"ן להשקעה

להלן דיון בגורמי הסיכון אשר להערכת הנהלת הקבוצה רלוונטיים ובעלי יכולת השפעה על עסקי קבוצת הנדל"ן.

#### 4.25.1 סיכוני מאקרו

א. **התפשטות נגיף הקורונה** - לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 לעיל.

ב. **מצב השוקים בהם פועלת קבוצת הנדל"ן** - בין הגורמים המאקרו כלכליים העשויים להשפיע על תוצאות הפעילות העתידית של הקבוצה במדינות מערביות, ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור האבטלה באותן מדינות. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לשטחי משרדים. כמו-כן, שינוי בהיקף הצריכה הפרטית עלול להשפיע על פדיון החברות הקמעונאיות וכנגזרת על הביקוש לשטחי המסחר. כך, שינויים מהותיים לרעה במצב השוק עשויים להשפיע על יכולת פיתוח עסקיה של הקבוצה באותה מדינה ועל מצבה הפיננסי בהתאם, ככל שתבחר להיכנס לתחום פעילות של הנדל"ן המניב.

ג. **מיתון בשוק האשראי** - מיתון בשוק האשראי והחשש מפני ירידה נוספת בדירוג האשראי של מדינות אירופאיות (כגון: ספרד, פורטוגל ואיטליה) עשויים ליצור קשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי מימון במרווחים שדורשים הבנקים וכתוצאה מכך, בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה ובארה"ב, דבר שעשוי להביא לקיטון בנפח העסקאות העתידיות האפשריות של הקבוצה. כמו כן, שפל בשוק ההון בארץ ובעולם עלול לפגוע ביכולתה העתידית של החברה לבצע הנפקות ולהקשות על גיוסי הון עתידיים.

ד. **סיכוני שער חליפין** - כאמור לעיל ובדוחות הכספיים, פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת בעיקר במטבע האירו, לרבות עסקאות לשם רכישת ו/או מכירת נכסי נדל"ן מניב, הכנסות בגין נכסי הנדל"ן המניב (בעיקר הכנסות משוכרים) וכן הוצאות הקבוצה בקשר לנכסי הנדל"ן המניב (כגון, אחזקה, השבחה ותפעול שוטף) בעוד דוחותיה הכספיים של החברה מוצגים בשקלים. לאור הנ"ל, תוצאותיה של החברה בגין פעילות קבוצת הנדל"ן חשופה לשינויים בשער האירו לעומת שער השקל. לשינויים אלה (ובעיקר פיחות השקל אל מול האירו) עלולה להיות השפעה ניכרת על תוצאותיה הכספיות של החברה ובכלל זה הונה העצמי של החברה שכן שווי נכסי הנדל"ן נקבע באירו ומוצג בשקלים וכן יתרות המזומנים ותזרים המזומנים מהפעילות בחו"ל מתקבלים במטבע חוץ, אך מוצגים בשקלים. יחד עם זאת, יצוין כי המימון לרכישת הנכסים הנ"ל (ויתרת ההתחייבות של קבוצת הנדל"ן לגופים המממנים) הינו באירו, ועל כן התחייבויות קבוצת הנדל"ן בקשר

עם המימון הנ"ל אינה צפויה להיות מושפעת (במישרין) משינויי שער חליפין. החברה בוחנת אפשרויות לרכישת הגנה מטבעית על תזרים המזומנים שלה. להערכת החברה הגנה מטבעית על השווי המאזני של נכסיה מורכבת ביותר ובשלב זה אין לחברה אפשרויות ממשית להגן עליו.

ה. **שינויים בשיעורי הריבית על הלוואות** - נכון למועד הדוח עיקר המימון של פעילות קבוצת הנדל"ן מקורו בהלוואות מתאגידים בנקאיים (בעיקר לשם רכישת הזכויות בנכס או הזכויות בתאגיד המחזיק בנכס). למועד זה ההלוואות שנטלה קבוצת הנדל"ן הינן בתנאי Non-Recourse לתקופות שבין 5 עד 10 שנים ובריביות קבועות. יחד עם זאת, ככל ובעתיד יתהווה הצורך בנטילת הלוואות חדשות (אם לשם החזר ו/או חידוש הלוואות קיימות ואם כהלוואות נוספות), קבוצת הנדל"ן תהיה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית אשר עשויים להשפיע על עלויות המימון של פעילותה.

#### 4.25.2 סיכונים ענפיים

- א. **ירידה בשווי נכסי קבוצת הנדל"ן** - בשל הצגת שווים ההוגן על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים בדוחותיה הכספיים של החברה, ירידה בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של קבוצת הנדל"ן עלולה להוביל לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה.
- ב. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** - משבר בשוק הנדל"ן במדינות מערביות, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחי השכרה, לשחיקה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה מתחום נדל"ן מניב.
- ג. **יכולת מימוש נכסים** - ככול ובעתיד תבקש ו/או תידרש קבוצת הנדל"ן לממש נכסים במועד מסויים, תהיה יכולתה לעשות כן תלויה בתנאי השוק הקיימים באותו המועד, אשר עשויים למנוע אפשרות למימוש נכס כאמור או לפגוע בתנאי העסקה באופן אשר ישפיע לרעה על תוצאות קבוצת הנדל"ן.
- ד. **אמות מידה פיננסיות** - הסכמי המימון של קבוצת הנדל"ן כוללים אמות מידה פיננסיות בהן עליה לעמוד. שינויים ביחס לאיתנות שוכרי נכסי קבוצת הנדל"ן, התקבולים, העלויות וההוצאות בגין הנכסים, עלולים לפגוע ביכולת של קבוצת הנדל"ן לעמוד באמות המידה הנ"ל. מקרים של אי עמידה באמות המידה, ככל ויתרחשו בפועל, עשויים להוביל להרעה בתנאי ההלוואות הקיימות, העמדת ההלוואות לפירעון מיידי ו/או הטלת ו/או מימוש בטוחות לטובת הבנקים המלווים (לרבות מימוש שיעבודים על הנכסים והעברת הבעלות בהם לבנקים).
- ה. **שינויים בחקיקת המס החלה על חברות הקבוצה ובפרשנות ו/או יישום אותה חקיקה** - חישוב חבויות המס של חברות הקבוצה כרוך בפרשנות וביישום חוקים ואמנות מס. רשויות המס עשויות לחייב את הקבוצה באופן שונה מהערכות הקבוצה לפי הבנתה את החוקים והאמנות הרלבנטיים. כמו-כן, שינויים בשיעורי מס חברות יכולים להשפיע בצורה שלילית על רווחיות הקבוצה. כך גם שינויים לגבי פחת, קיזוז הפסדים, שיעור ההכרה בהוצאות מימון וכל רכיב אחר שלו השפעה על תשלומי הקבוצה והוצאותיה השוטפות.

4.25.3 סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן

- א. **ניהול נכסי קבוצת הנדל"ן בחו"ל** - מרבית מנכסי קבוצת הנדל"ן הינן בגרמניה, כאשר נכסים אלה מנוהלים על ידי מנהלים מקומיים וחברות אחזקה מקומיות. עקב כך, תלויה החברה בצדדים שלישיים שאינם עובדיה, המנהלים ומתחזקים את נכסיה בחו"ל.
- ב. **שינוי בעלויות ניהול ואחזקת נכסי הנדל"ן להשקעה** - נכסי הנדל"ן להשקעה של קבוצת הנדל"ן מנוהלים על ידי קבלנים עימם מתקשרת קבוצת הנדל"ן לשם כך. גידול עתידי בהוצאות ניהול הנכסים עשוי להשפיעה על תוצאות קבוצת הנדל"ן. כמו כן, על פי הסכמי השכירות בהם מתקשרת קבוצת הנדל"ן, חלק מעלויות האחזקה בגין הנכסים הינם באחריות קבוצת הנדל"ן. הואיל ונכסי נדל"ן מניב חשופים לבלאי, התיישנות ונזקים שונים אשר עשויים לחייב את קבוצת הנדל"ן לתקנם ו/או לפגוע בערכם של הנכסים, לקבוצת הנדל"ן חשיפה גם בגין כך.
- ג. **איתנות שוכרים עיקריים** - עיקר נכסי קבוצת הנדל"ן מושכר למספר שוכרים עיקריים ולתקופות ארוכות. על כן, קבוצת הנדל"ן חשופה לשינויים במצבם של שוכריה העיקריים, ובכלל זה איתנותם הפיננסית ויכולתם לעמוד בתנאי הסכמי השכירות לאורך זמן. כמו כן, למצבם של שוכריה העיקריים עשוי להיות השלכות על יכולתה של החברה לגייס מימון נוסף ו/או לעמוד בתניות הפיננסיות הקיימות בקשר עם הסכמי המימון הקיימים.

4.25.4 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון כפי שהוצגו במסגרת הדיון לעיל, כשהם מדורגים בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה על עסקי הקבוצה			גורמי הסיכון
השפעה מועטה	השפעה בינונית	השפעה רבה	
<b>סיכונים מאקרו</b>			
	X		התפשטות נגיף הקורונה
		X	מצב השווקים בהם עשויה החברה לפעול
		X	מיתון בשוק האשראי
		X	סיכוני שער חליפין
		X	שינויים בשיעורי הריבית על הלוואות
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		X	ירידה בשווי נכסי קבוצת הנדל"ן
	X		ירידה בביקוש לשטחי השכרה
	X		יכולת מימוש נכסים
	X		אמות מידה פיננסיות
	X		שינויים בחקיקת המס החלה על חברות הקבוצה ובפרשנות ויישום אותה חקיקה
<b>סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן</b>			
	X		ניהול נכסי קבוצת הנדל"ן בחו"ל
	X		שינוי בעלויות ניהול ואחזקת נכסי הנדל"ן להשקעה
		X	איתנות שוכרים עיקריים

הערכת הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה.

**חלק רביעי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות:****5. תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת****5.1. כללי**

כאמור בסעיף 1.1.2(ב) לעיל, עד ליום 2.9.2019, פעלה החברה בתחום הפעילות של אנרגיה ירוקה מתחדשת באמצעות להב הרים ירוקים, כאשר ביום 2.9.2019, השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בה.

ביום 13.6.2020 השלימה החברה עסקה במסגרתה רכשה את קבוצת האנרגיה (כהגדרתה בסעיף 1.1.2(ב) לעיל), הכוללת 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, המתקנים (כהגדרתם בסעיף 1.1.2(ב) לעיל), דהיינו - 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט. אחת מבין חברות קבוצת האנרגיה - מיה סול יזמות סולארית בע"מ, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים ("מיה סול"), הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שלאחר השלמת עסקת רכישת קבוצת האנרגיה, מחזיקה החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע של מיה סול. מועד החתך הכלכלי של עסקת רכישת קבוצת האנרגיה הינו ה-31.12.2019 והחברה הייתה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד זה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.2(ב) לעיל.

בהתאם לאמור לעיל, תחום האנרגיה הירוקה מרוכז כולו בקבוצת האנרגיה הפועלת נכון להיום בתחום האנרגיה הסולארית. לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 5.5 להלן.

**5.2. פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה<sup>1</sup>**

נתונים לפי 100% של קבוצת האנרגיה המחזיקה במתקנים	
90	מספר מתקנים
4.78	סה"כ הספק מותקן מגה וואט
7,267	הכנסות בפועל לשנת 2020 (אלפי ש"ח)
28,283	עלות מופחתת של המערכות ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)

<sup>1</sup> כאמור לעיל, החברה השלימה את רכישת קבוצת האנרגיה, באמצעותה היא פועלת בתחום פעילות זה, ביום 13.5.2020, כאשר מועד החתך הכלכלי של עסקת רכישת קבוצת האנרגיה הינו ה-31.12.2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד זה. משכך, הנתונים לעיל מובאים ביחס לשנת 2020 בלבד



5.3. פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה

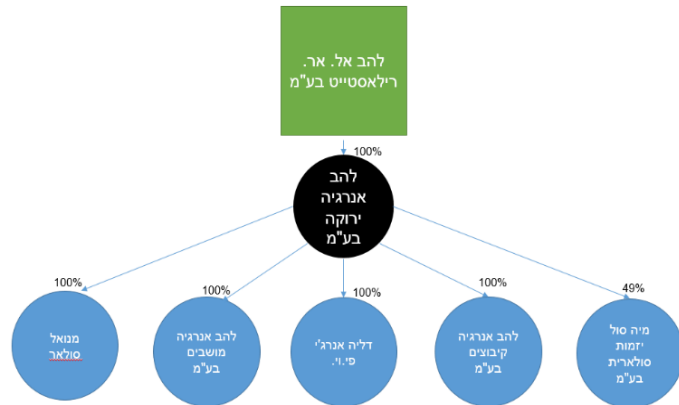
החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרוייקט	הבעלים בנכס עליו הפרוייקט (המשכיר)	תום תקופת השכירות (בהתאם למועד חיבורם לרשת החשמל של מרבית המתקנים)	תום תקופת ההסכם עם חברת החשמל (בהתאם למועד חיבורם לרשת החשמל של מרבית המתקנים)	כמות הגגות לגביהם קיים אישור תעריף / גובה התעריף למועד פרסום הדוח	מספר הגגות עליהם קיימים מתקנים	סה"כ השפך ייצור החשמל המותקן בגין המתקנים למועד פרסום הדוח (**)
להב אנרגיה מושבים בע"מ	אנשים פרטיים	2029-2031	2029-2031	39 גגות/ 160 אג' לקווי"ט, 9 גגות/ 222 אג' לקווי"ט	47	כ- 2,289 קווי"ש
להב אנרגיה קיבוצים בע"מ	יחיעם ושובל הקיבוצים	ספט-32	ספט-32	100 אג' לקווי"ט	19	כ- 841 קווי"ש
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מרחצאות הנגב	נוב-33	נוב-33	222 אג' לקווי"ט	1	כ- 50 קווי"ש
מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)	גולף תעשיות	יונ-34	יונ-34	160 אג' לקווי"ט	1	כ- 570 קווי"ש
דליה פי.וי. אנרגי בע"מ	קיבוץ דליה	ספט-32	ספט-32	93 אג' לקווי"ט	6	כ- 171 קווי"ש
מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)	אנשים פרטיים	2030-2031	2030-2031	2 גגות/ 222 אג' לקווי"ט, 12 גגות/ 160 אג' לקווי"ט, 1 גגות/ 114 אג' לקווי"ט, 1 גגות/ 93 אג' לקווי"ט	16	כ- 853 קווי"ש
<b>סה"כ</b>					<b>90</b>	<b>כ- 4,774 קווי"ש</b>

(\*) הנתונים ביחס למיה סול הינם לפי 100% החזקה, כאשר חלקה של קבוצת האנרגיה בחברה זו הינו 49%.  
 (\*\*) מדובר במתקן הבינוני.

5.4. פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה

החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרוייקט	מיקום	סה"כ הכנסה שנתית צפויה מהמתקנים (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות בניכוי עלויות שכירות ותפעול שנתיות, בגין אותם מתקנים (**) (באלפי ש"ח)
להב אנרגיה מושבים בע"מ	מושבים טפחות, דבורה, מעלה גמלא, דישון, רמות נפתלי, דבורה, בני ראם, כפר הריף, קלחים, חצבה, מנוחה, ריחנייה	6,434	4,952
להב אנרגיה קיבוצים בע"מ	הקיבוצים יחיעם ושובל	1,076	678
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	משאבי שדה	165	108
מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)	מגדל העמק	1304	796
דליה פי.וי. אנרגי בע"מ	קיבוץ דליה	226	151
מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)	בי"ש, יבנה, שדרות, ינון, בית שקמה, גוש חלב, עידן, כפר יחזקאל, מכורה, בקעות, אביגדור	-	-
<b>סה"כ</b>		<b>9,205</b>	<b>6,685</b>

## 5.5 תרשים החזקות של קבוצת האנרגיה



## 5.6 התפתחויות מהותיות בפעילות קבוצת האנרגיה בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח:

מלבד המתואר לעיל, בתקופה שבין מועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, ועד לפרסום דוח זה לא אירעו בתחום האנרגיה אירועים מהותיים. עם זאת יש לציין כי:

1) הקבוצה פעלה ופועלת לייזום ולרכישה של פרויקטים נוספים בהיקף נרחב ולהשבחה של הפרויקטים הקיימים שבבעלותה, והיא מצוייה בשלבים שונים של משא ומתן או ייזום בקשר עם הנ"ל.

2) הקבוצה השלימה מימון מחדש של מרבית האשראי שניתן לה על ידי מוסדות בנקאים. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.20.1 שלהלן.

## 5.7 מידע כללי על מבנה תחום האנרגיה

כפי שצוין לעיל, נכון למועד הדוח, פעילות קבוצת האנרגיה מתמקדת, בעיקרה, בתחום האנרגיה הסולארית (דהיינו, התקנת והפעלת מערכות פוטו וולטאיות להפקת חשמל מאנרגיה סולארית באמצעות המרת קרינה מקרני השמש), ועל כן התיאור שלהלן ניתן בהתייחס לתחום האנרגיה הסולארית בלבד.

### 5.7.1 מידע כללי אודות תחום האנרגיה הסולארית

אנרגיה סולארית מופקת באמצעות המרת קרני השמש, הפוגעות במשטח העשוי מחומרים מוליכים למחצה, והמרת האנרגיה הטמונה בקרני השמש לאנרגיה חשמלית ובסוף התהליך לזרם חשמלי. טכנולוגיה זו מכונה טכנולוגיה פוטו וולטאית, ופרויקטים לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה זו כוללים מתקנים פוטו וולטאים הקולטים את קרינת אור השמש על ידי לוחות של תאים פוטו וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או קולטים סולאריים וממוקמים בשטחים רבים כגון קרקעות, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצא"ב.

תאים אלו עשויים מחומרים מוליכים למחצה (רוב רובם של התאים הסולאריים עשויים מצורן (סיליקון)) וכאשר אנרגיית אור השמש נקלטת על ידי חומרים אלו, היא משחררת אלקטרונים אשר עם זרימתם דרך המוליך למחצה, מפיקים זרם חשמלי. ככל שקרינת השמש הפוגעת בתאים הסולאריים יותר חזקה, כך גדל הזרם החשמלי המופק בהם.

מערכת פוטו וולטאית כוללת את הרכיבים העיקריים הבאים :

- א. מודולים סולאריים - כל מודול סולארי מכיל כמה עשרות תאים פוטו וולטאים, כאשר כל אחד מהם מייצר זרם חשמלי, וגודל המערכת כולה נמדד ביחידות של קילוואט. מספר מודולים סולאריים יחדיו נקראים "קולטים סולאריים";
- ב. קונסטרוקציה מתאימה הכוללת קרקעות, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצ"ב;
- ג. תשתית התקנה - מסגרת מכאנית המותקנת על הקונסטרוקציה שעל גביה מותקנים הקולטים הסולאריים;
- ד. תשתיות חשמל;
- ה. ממיר מתח - רכיב חשמלי הממיר את הזרם החשמלי המיוצר במודולים הסולאריים (DC) לזרם חילופין (AC), בהספק נמוך יותר, הניתן לחיבור לרשת החשמל הארצית;
- ו. מונה חשמל - מונה סטנדרטי המסופק על ידי חברת החשמל ומותקן על שם חברות קבוצת האנרגיה ו/או על שם בעלי הזכויות במקרקעין עליהם מוקמים המתקנים. משמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הפוטו וולטאית וכן למדידת כמות החשמל שצרכו בעלי הזכויות במקרקעין. על סמך המדידה של מונה החשמל מתבצע התשלום על ידי חברת החשמל.

#### 5.7.2. מבנה תחום האנרגיה הסולארית ושינויים החלים בו

- א. תחום האנרגיה המתחדשת כולו, תלוי באופן מהותי ברגולציה הרלוונטית, ובהתאם כדאיות פעילותה של קבוצת האנרגיה מבוססת במידה רבה על החלטות ממשלה והחלטות רשויות שונות המשפיעות ו/או עשויות להשפיע על יצרני החשמל באנרגיה מתחדשת.
- ב. החלטות רגולטוריות כאמור כוללות, בין היתר, קביעת יעד מנחה לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל בטכנולוגיה פוטו וולטאית ובטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת אחרות, אישור תעריפים אשר ישולמו על ידי חברת החשמל בגין רכישת חשמל המיוצר באמצעות טכנולוגיה פוטו וולטאית, קביעת מכסות להספקי החשמל שחברת החשמל תהיה מחויבת לרכוש, קביעת מסלולים סטטוטוריים לאישור הקמת מתקנים פוטו וולטאים ועוד.
- ג. בשנים האחרונות ניכרת מגמת ירידה בעלות חומרי הגלם מהם מייצרים את המודולים הסולאריים, אשר הפחיתה את הסובסידיות הממשלתיות בהתאם. ירידה זו הביאה להוזלה בעלות הייצור של חשמל המיוצר ממקורות סולאריים. שיפורים וחדושים טכנולוגיים משמעותיים עשויים להשפיע באופן משמעותי על יכולתה של קבוצת האנרגיה לייעל את המתקנים הפוטו וולטאים שעומדים לרשותה ולהגדיל את רווחיותם. הירידה בעלויות הייצור, אשר הפכה את ייצור החשמל הפוטו וולטאי לזול ויעיל הביאה לביטול הצורך בסבסוד התחום בידי המדינה (Grid Parity) והאיצה את פיתוח השוק.

ד. בענף האנרגיה המתחדשת בישראל ניתן לחבר מתקני ייצור חשמל ישירות לחברת החשמל וכך להזין את רשת החשמל, כאשר היצרן מוכר את האנרגיה שמיוצרת לחברת החשמל על פי תעריפי חברת החשמל ובכפוף למכסות הקבועות ברגולציה באותו מועד ("מתקני ייצור מחוברי רשת"). בכך מתאפשר ליצרן הפרטי ליהנות מהחזר על השקעתו באמצעות מכירת החשמל המיוצר ולתרום לאיכות הסביבה על ידי חיסכון בייצור חשמל ממקורות מזהמים. כמו כן, ניתן להקים מתקני ייצור חשמל מנותקי רשת, המייצרים חשמל ומספקים אותו באתרים ומקומות מבודדים אשר אינם מחוברים לרשת החשמל הארצית של חברת החשמל.

ה. בנוסף, עד לסוף שנת 2018 ניתן היה להקים מתקנים לייצור חשמל סולארי במסגרת הסדרת "מונה נטו", כפי שנקבעה לראשונה בהחלטה מס' 10 משיבה 389 מיום 25.12.2012. הסדרה זו הינה הסדרה צרכנית צרכנית שתוקפה הסתיים בסוף שנת 2018, ואשר אפשרה לצרכנים להקים בחצריהם מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית בהיקף של עד 5 מגה-וואט, בהליך פשוט יחסית, בתנאי שהספק המערכת אינו עולה על גודל החיבור הקיים בחצרי הצרכן לרשת החשמל. תמציתו של הסדר זה, כשהוא מיושם במגזר הקיבוצי, הינו מתן שירותי התייעלות לצרכני חשמל, באופן של הפחתת תלותם בספקי חשמל חיצוניים והוזלת חשבונות החשמל המתקבלים מאלו.

ו. בהתאם להסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבות מול חח"י בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים ("הקרדיט התעריפי"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע. בנוסף, נדרש היצרן לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שיוצר ונצרך על ידו. ההתחשבות על-פי הסדרה זו הינה לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל. הסדרה זו נפוצה במגזר הקיבוצי, שכן היא מאפשרת לצרכנים לצמצם את עלויות צריכת האנרגיה.

ז. למועד דוח זה, הסדר מונה נטו הסתיים באופן שלא ניתן לרשום מתקני ייצור נוספים לרשת החשמל במסגרתו. יצוין כי למועד הדוח לקבוצת האנרגיה אין מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו.

ח. כמפורט בסעיף 5.1, קבוצת האנרגיה הינה בעלת מתקנים פוטו וולטאים (בסעיף זה - "מתקני הייצור") באתרים שונים ברחבי הארץ והינה הנהנית היחידה מתקבולי מכירת החשמל המיוצרים בהם לחברת החשמל. קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר בהסכמי שכירות לזמן ארוך עם בעלי הזכויות במבנים, בהסכמים לתכנון ביצוע והקמה של מתקני הייצור לרבות קבלת כלל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לכך. בנוסף, קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר בהסכמי תחזוקה לצורך שמירה על פעילותם התקינה של מתקני הייצור.

### 5.7.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום האנרגיה הסולארית

#### כללי

השנים האחרונות אופיינו בשינויים משמעותיים בסביבה הרגולטורית בישראל, באופן אשר להערכת החברה, הטיב עם פעילות יצרני חשמל פרטיים, לרבות החברה.

משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חח"י, המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", והינה בעלת מרבית כושר ייצור החשמל בישראל, מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.

במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת; צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח; פתיחת חסמים רגולטוריים<sup>3</sup>; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח הסדרות שונות במקום צרכנות אחד וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפומה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל<sup>4</sup>.

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף מפרסמת רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל), מעת לעת, הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל. ההחלטות האמורות עוסקות, בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרש יזם לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.

בהתאם להוראות הדין, על יצרן חשמל פרטי לקבל, טרם הקמת הפרוייקט, היתרים ואישורים מסוגים שונים, בין היתר, מרשויות התכנון, כגון שינויי תב"ע, היתרי בניה ועוד.

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופה לקבלת רישיון<sup>5</sup>. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות מתן פרטים בנוגע לבעלי המערכת, אי-מינוי כונס נכסים, מפרק או החלטה על-פירוק מרצון, היעדר הרשעה של החברה, נושאי המשרה בה ובעליה בעבירה שיש עימה קלון הוכחת יכלת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות

<sup>3</sup> כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.  
<sup>4</sup> למועד דוח זה, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח חסר בהשקעות ברשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה.  
<sup>5</sup> יצויין, כי בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל, חלה חובה לקבל רישיון ייצור בגין מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט.

מעלות הקמת המערכת (ולגבי שותפות, אגש"ח או חברה ללא הון מניות - ערבות בנקאית למשך כל תקופת הרשיון, בשיעור שלא יפחת מ-20% משווייה של המערכת) וכיוצ"ב.

בנוסף, יצרן חשמל פרטי נדרש לעמוד בהוראות חוק שונות בתחום ההגנה והשמירה על הסביבה. לפיכך, לשינוי בהוראות החוק והרגולציה הרלוונטיים להקמת מערכות לייצור חשמל, עשויה או עלולה (לפי העניין), להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו<sup>6</sup>, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרותיה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שימשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, ויצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות. על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור, והבטחת יתירות ואמינות בהספקה<sup>7</sup>. ככל שתוכנית זו תאושר בהתאם לטיוטה העדכנית, היא עשויה להקל, לפשט וליצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

יודגש, כי הערכות החברה בדבר השפעת תמ"א 41 על הקמת מערכות לייצור חשמל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי התוכנית תקל על האישורים והתנאים הנדרשים להקמת מערכות לייצור חשמל.

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים מוסדרת בחוק משק החשמל כאמור, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. הסדרות אלו קובעות את כמות החשמל שייצרנים פרטיים רשאים לייצר, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכיה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון יצור והספקה<sup>8</sup>. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות כפופה לקבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

במסגרת האסדרות למתקנים, לאחר קבלת רישיון לייצור חשמל מאת רשות החשמל במסגרתו מקובע התעריף בו יימכר החשמל לחברת החשמל ולאחר קבלת היתר מתאים מהוועדה לתכנון ובניה הרלוונטית, מתקשרת קבוצת האנרגיה עם חברת החשמל בהסכם, שהינו חוזה אחיד המפורסם על ידי חברת החשמל, על פיו תרכוש חברת החשמל את החשמל המיוצר לתקופה של 20-23 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל. לפרטים נוספים אודות התקשרות קבוצת האנרגיה עם חברת החשמל, ראו סעיף 5.10.2 להלן.

<sup>6</sup> ראו: [www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41](http://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41)

<sup>7</sup> ראו טיוטת תמ"א 41 מצדמבר 2019.

<sup>8</sup> בהתאם להוראות חוק משק החשמל, ייצור חשמל המיועד למכירה לאחר, וכן ייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופים לקבלת רישיון ייצור ורישיון הספקה. כמו כן, מתקנים בהספק העולה על 5 מגה-וואט, מחייבים קבלת רישיון עסק. יצויין כי בהתאם להחלטת רשות החשמל מיום 30.4.2020 אגירת חשמל באמצעות מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט פטורה מקבלת רישיון אגירה.

להלן תתוארנה ההסדרות השונות החלות ביחס למתקנים השונים, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל הסדרה<sup>9</sup>:

### **הסדרות מבוססות הליכים תחרותיים ("אסדרת הליכים תחרותיים")**

עד לשנת 2016, חלה בישראל הסדרה המבוססת על מכסות תעריף, לפיה נקבע תעריף קבוע (צמוד למדד המחירים לצרכן), לתקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המערכת, כאשר התעריף השתנה ממכסה למכסה. הזכיה בתעריף המובטח היתה תלויה בעמידה באבני דרך שנקבעו במסגרת ההסדרה, על בסיס יכל הקודם זוכה<sup>10</sup>.

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח הסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל, מכוחה מפרסמות רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך.

### **הסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת החלוקה (מערכות מתח גבוה)**

במסגרת ההליך התחרותי למערכות קרקעיות, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר<sup>10</sup>. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז (להלן: "התעריף הזוכה"). מציע רשאי להגיש יותר מהצעה אחת בהליך, ובלבד שסך ההספק שיציע לא יעלה על הכמות המקסימאלית המוגדרת במסמכי ההליך התחרותי. המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכיה, בערבות הקמה בסך של 300 ש"ח לכל קילו-וואט.

על הזוכה להגיע לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, בתוך 21 חודשים ממועד הזכיה (להלן בסעיף זה: "המועד המחייב"). אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. כמו כן, עיכוב בהגעה להפעלה מסחרית, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט בתום התקופה שנקבעה בהליך התחרותי (להלן: "המועד המחייב המירבי"). לרשות החשמל סמכות לשנות את תנאי הההליכים התחרותיים, כפי שאלה מפורסמים מעת לעת.

<sup>9</sup> יצויין, כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות.

<sup>10</sup> יצויין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים מכוח הסדרה זו. בנוסף, בהתאם להודעת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019<sup>11</sup>, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מסי<sup>124</sup> למתקנים קרקעיים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו - 17.62 אג' לקוט"ש), ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט, או שיירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, לפי המוקדם, בתנאי שהמערכות המוקמות מכוח החלטה זו יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערביות כאמור בהוראות ההסדרה).

### **הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת ההולכה ("הליך תחרותי**

**מתח עליון**)<sup>13</sup>

במסגרת ההליך התחרותי למתח עליון, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר, תוך מתן עדיפות להצעות שיש להן תוכנית מאושרת לחיבור הפרויקט לרשת ההולכה. כמו כן, על-פי תנאי ההסדרה, לזוכים נשמר מקום ברשת החשמל החל ממועד ההכרזה על הזכייה.

התעריף נקבע לכל זוכה הינו בהתאם לגובה הצעתו, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע, ומשולם במשך 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, או 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חתימת עסקת הקרקע בין הזוכה לבין רשות מקרקעי ישראל, לפי המוקדם מביניהם. כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכייה, בערבות הקמה בסך של 300 ש"ח לכל קילו-וואט. על הזוכה להגיע להפעלה מסחרית ביחס לכל ההספק שבו זכה בתוך 36 חודשים ממועד הזכייה (להלן בסעיף זה: "המועד המחייב"). אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. כמו כן, עיכוב בהגעה להפעלה מסחרית, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה באופן יחסי עד לחילוטה המוחלט המועד הקבוע בהליך התחרותי.

בשונה מההליכים התחרותיים להקמת מערכות קרקעיות, הצעות המוגשות במסגרת הליך זה כוללות הצעות להקמת מערכות באתרים ספציפיים המפורטים במסמכי ההליך התחרותי, בהספק שלא יפחת מ-10 מגה-וואט למתקן. בהתאם, הקמת מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט כפופה לעמידה בתנאים הנדרשים לקבלת רישיון ייצור כמפורט בסעיף 5.7.3 זה לעיל.

<sup>11</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מסי' 572 מיום 23.12.2019, החלטה מסי' 4 (57204) - קביעת תעריף ותנאי זכאות לתעריף למתקנים פוטו-וולטאים על גבי גגות ומאגרי מים שאינם נכללים במכסה הזוכה בהליכים תחרותיים וכן החלטת רשות החשמל משיבה מב' 578 מיום 30.4.2020, החלטה מסי' 57809 - תיקון החלטה מסי' 57809 - תיקון החלטה מסי' 57702 בעניין הארכת המועדים בהליכים התחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת.

<sup>12</sup> ראו ה"ש 11.

<sup>13</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מסי' 525 מיום 27.9.2017, החלטה מסי' 2 (1188) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח עליון.



## הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ("מערכות גגות

### ומאגרים" ו-"אסדרת גגות ומאגרים", בהתאמה)<sup>14</sup>

במסגרת הליך תחרותי למערכות פוטו-וולטאיות המוקמות על גבי גגות מבנים<sup>15</sup> או מאגרים<sup>16</sup>, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי הההליך התחרותי. בדומה להסדרה של מערכות קרקעיות, המציעים מתחרים על התעריף הנמוך ביותר ל-1 קוט"ש מיוצר, כאשר התעריף בהליך התחרותי נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price) (להלן: "התעריף הזוכה"). בהסדרה זו, המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת בערבות הקמה בסך של 150 ש"ח לכל קילו-וואט. על הזוכה להגיע לסנכרון של המערכות על-פי לוחות הזמנים המחייבים המופיעים בכל הליך תחרותי המפורסם על-ידי רשות החשמל, לרבות פרסומים על הארכות מועדים. אי-המצאת ערבות הקמה וכן עיכוב בהגעה לסנכרון, מזכים את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה וערבות ההקמה, לפי העניין (ולגבי ערבות ההקמה, באופן יחסי עד לחילוטה המוחלט על-פי תנאי ההליך התחרותי, במועד המחייב המירבי).

הסדרה זו מאפשרת למציעים להחליט, עד למועד ההתקשרות עם הח"י, האם שיטת ההתחשבנות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת (אשר נמכר במלואו לחח"י); התחשבנות בשיטת תשלום ייצור) או בגין החשמל שנמכר לחח"י, כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבנות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת). כמו כן, בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות<sup>17</sup>.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד דוח זה פורסמו שני הליכים תחרותיים לגגות ומאגרים. בנוסף, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס' 182<sup>18</sup> למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו - 22.61 אג' לקוט"ש), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שיירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, בתנאי שהמערכות יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות ההסדרה).

<sup>14</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

<sup>15</sup> "מבנה" - כהגדרת המונח בניין בחוק התכנון והבניה, לרבות חוות אחסון דלקים וחניון בשטח פתוח שנבנו כדין; "גג" משמעו - כיסוי עליון או כיסוי צף, כיסוי צדדי או דופן.

<sup>16</sup> "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין.

<sup>17</sup> עלויות מערכתיות הינן תשלומים לחח"י בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

<sup>18</sup> ראו ה"ש 14 לעיל.

### **הליכים תחרותיים שפורסמו וכוונה לפרסום הליכים תחרותיים נוספים**

ביום 11 בפברואר 2020 פרסמה רשות החשמל הליך תחרותי ראשון למתקנים המתחברים לרשת החלוקה והכוללים מתקני אגירה. בנוסף, על-פי ההערכות, במהלך השנים הקרובות יפורסמו הליכים תחרותיים נוספים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות מסוגים שונים. יודגש, כי ההערכות בדבר פרסום הליכים תחרותיים נוספים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בהחלטות רשות החשמל, משרד האנרגיה וגופים רגולטוריים אחרים. כן יובהר, כי אף אם יפורסמו מכרזים כאמור, אין כל וודאות בדבר השתתפות חברות הקבוצה במכרזים אלו או זכייתן.

### **הסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע ("אסדרת תעריף" או "הסדר תעריפי")**

#### אסדרת ברירת מחדל<sup>19</sup>

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל הסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחציו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחח"י, נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל, כאשר מתודולוגיית העדכון מביאה בחשבון את הצורך לקבוע תעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים, על מנת ליצור תמריץ להשתתפות בהליכים התחרותיים. למועד הדוח, התעריף המשולם מכוח הסדרה זו הינו 16 אגורות לקוט"ש, צמוד למדד מרץ 2018. במקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שנצרך על ידו מהמערכת לחח"י ותשלומים נוספים למחלק החשמל.

ההסדרה הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת ההסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

#### הסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט<sup>20</sup>

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל הסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת<sup>21</sup>, למתקני גגות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, המאפשרת להקים מערכות לשימוש עצמי. לגבי מערכות בהספק של עד 15 קילו-וואט, ההסדרה בתוקף עד להקמת מערכות בהספק כולל של עד 100 מגה-וואט או עד ליום 30 במרץ 2020. לגבי מערכות בהספק העולה על 15 קילו-וואט, ההסדרה בתוקף עד ליום 1 ביוני 2020. יצוין כי ביום

<sup>19</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

<sup>20</sup> למיטב ידיעת החברה, הסדרה זו החליפה הסדרות קודמות בנוגע למתקנים פוטו-וולטאים בהספק של עד 50 קילו-וואט, אשר אפשרו למכור חשמל לחח"י למשך 20 שנה בתעריפים קבועים צמודים למדד של בין 201 אג' לקוט"ש ל-37 אגורות לקוט"ש.

<sup>21</sup> בהחלטות הרשות מהימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

30 באפריל 2020 פרסמה רשות החשמל שימוע שיאפשר לה להאריך את תוקף האסדרה ללא צורך בפרסום להתייחסות הציבור.<sup>22</sup>

הסדרה זו מאפשר לצרכן להקים מערכת פוטו-וולטאית או טורבינת רוח, בהספק של עד 100 קילו-וואט, על-פי אחת החלופות שלהלן: (א) מכירת כל החשמל המיוצר במערכת לחח"י, בתעריף קבוע, ותשלום לחח"י בגין צריכת החשמל (להלן: "תשלום עבור ייצור"); או (ב) מכירה לחח"י אך ורק של החשמל המיוצר במערכת ומוזרם לרשת בתעריף קבוע, תשלומים נוספים למחלק החשמל ולגבי חשמל שנצרך מהמערכת, תשלום לחח"י של עלויות מערכתיות בלבד (להלן: "התחשבות בשיטת תשלום לפי הזרמה").

התעריפים בגין מכירת החשמל לחח"י מכוח הסדרה זו הינם: 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט; ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט. התעריפים אינם צמודים למדד והינם בתוקף ל-25 שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת.

בחודש דצמבר 2019 פרסמה רשות החשמל הוראת שעה, שהינה בתוקף עד ליום 1 ביוני 2020 או עד להשלמת רישום למכסה וקבלת תשובת מחלק חיובית עבור מערכות בהיקף כולל של 250 מגה-וואט<sup>23</sup>, המאפשרת להקים מערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט (חלף 100 קילו-וואט) מכוח הסדרה זו.

#### אסדרה למתקני ייצור חשמל סולאריים הגדולים מ-50 קילו-וואט<sup>24</sup>

הסדרה שהיתה בתוקף החל מחודש דצמבר 2009, ואשר אפשרה להקים מתקני ייצור חשמל סולאריים הגדולים מ-50 קילו-וואט, המתחברים לרשת החלוקה. למועד דוח זה מלוא ההספק במסגרת ההסדרה מוצא. יצויין, כי חלק מהמערכות בבעלות הקבוצה (בעיקר מערכות המוחזקות באמצעות סולארית דוראל) הוקמו ופועלות מכוחה.

בהתאם להסדרה זו, חח"י מחוייבת לרכוש את מלוא החשמל המיוצר במערכות שהוקמו מכוחה, בתעריף קבוע למשך תקופה של 20 שנה. התעריף המשולם מכוח הסדרה זו נע בין 55.99 אג' לקוט"ש ל-149 אג' לקוט"ש, כתלות במועד הקמת המערכת.

#### מכרזים ייעודיים

בנוסף להסדרות המפורטות לעיל, מתפרסמים מעת לעת מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל עבור ממשלת ישראל. תנאי המכרזים שונים זה מזה. בחלק מהמכרזים המכרז נעשה ביחס למחיר עלות הקרקע עליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, ואילו במכרזים אחרים מועמדת הקרקע לשימוש הזוכים ללא תמורה, כאשר המכרז במקרה זה הוא על התעריף המוצע. כך לדוגמא, ביום 22 בינואר 2020 פרסם משרד

<sup>22</sup> ראו שימוע עדכון החלטה מס' 57602 מיישיבה מס' 576 - מכסת המשך למתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בגודל קטן בהספק העולה על 15 קילו-וואט.

<sup>23</sup> ראו החלטת רשות החשמל מיישיבה מס' 573 מיום 23.12.2019.

<sup>24</sup> ראו החלטת רשות החשמל מיישיבה מס' 284 מיום 28.12.2009, החלטה מס' 2, לעניין הסדרה למתקני ייצור חשמל סולארי הגדולים מ-50 קילו-וואט המתחברים לרשת החלוקה.

האוצר החשב הכללי, מכרז להקמת מערכת פוטו-וולטאית בהיקף של עד 300 מגה-וואט בשיטת PPP.

#### 5.7.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום האנרגיה הסולארית וברווחיותו

ככלל, בקרב מדינות העולם, לרבות ישראל, עקב הגברת מודעות הציבור לצורך באיתור מקורות אנרגיה נוספים וחלופיים וכן צמצום התלות במקורות אנרגיה מתכלים (כגון נפט, פחם וגז), גוברת הדרישה ל"אנרגיה ירוקה" אשר לה יתרונות רבים, ולאנרגיה הסולארית בפרט. יתרונות אלה כוללים עצמאות אנרגטית, גיוון סל הדלקים וחסניות מפני עליית מחירי הדלקים, לצד מניעת תחלואה ומוות, הגנה ושיפור איכות האוויר, הקרקע, הים ומאגרי מי התהום, יצירת מקומות תעסוקה, העצמת אזורי הפריפריה ותרומה לצמיחה כלכלית בטווח הארוך. במדינות שונות ובכלל זה במדינת ישראל קיימת רגולציה העוסקת בנושא, הכוללת החלטות ממשלה, החלטות רשות החשמל, החלטות של רשויות מקומיות וגופי תכנון ובניה וכן אישורים של חברת החשמל.

הרגולציה (בתחומים השונים) החלה על התחום משפיעה על הפעילות, הן בהיקפה והן ברווחיותה. ההשפעה על היקף הפעילות היא בצורך הרגולטורי הקיים לקבל רישיונות תעריפיים מרשות החשמל ו/או הסדרות תעריפיות לצורך הקמתם של המתקנים. הרישיונות וההיתרים הנדרשים ניתנים בכפוף למכסות בהיקף מוגדר מראש כאשר גופים רבים מתחרים על השימוש באותן מכסות. השפעת הרגולציה על הרווחיות בתחום הפעילות הינה כתוצאה מהפחתה, מעת לעת, של התעריפים המשולמים בגין קילוואט חשמל, ועל קביעת דרישות ותנאים שונים שבהם נדרשים יזמים ויצרנים לעמוד.

גורם משמעותי נוסף המשפיע על היקף הפעילות והרווחיות בתחום הינו שינויים בעלויות של הרכיבים הנדרשים להקמת המתקנים הפוטו וולטאים. כתוצאה מהגידול בדרישה ל"אנרגיה ירוקה" תעשיית ייצור הפנלים והממירים הולכת ומשתכללת באופן המאפשר הקטנת עלויות וגידול בתפוקה. כאמור לעיל, תחום פעילות האנרגיה הסולארית מבוסס על הטכנולוגיה הפוטו וולטאית, שהינה טכנולוגיה הנמצאת בשימוש מזה עשרות שנים באזורים שונים בעולם, ועוברת תהליכי שיפור ומאמצי פיתוח תמידיים על מנת להגדיל את יכולת ניצול שטח הפנים של הקולטים הסולארים ואת יעילותם. שיפורים וחידושים טכנולוגיים משמעותיים בטכנולוגיה זו עשויים להשפיע באופן משמעותי על יכולתה של קבוצת האנרגיה לייעל את המתקנים פוטו וולטאים שעומדים לרשותה ולהגדיל את רווחיותם.

יודגש, כי הערכות החברה בדבר רווחיות תחום הפעילות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות הפוטו-וולטאיות כאמור.

### 5.7.5. התפתחויות בשוקים של תחום האנרגיה, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

עיקר ההתפתחות בתחום האנרגיה הסולארית תלוי ברגולציה הרלוונטית, קיומן של מכסות ייצור הנקבעות על ידי רשות החשמל, פרסום מכרזים ואסדרות וקביעת תעריפי מכירת החשמל לחברת החשמל. כמו כן, תלויה התפתחות התחום בדין ובמדיניות גופי תכנון הבניה החל מתוכניות מתאר ארציות ועד ועדות התכנון והבניה של הרשויות המקומיות.

מדיניות הממשלה המוצהרת בשנים האחרונות, הינה לקדם ולעודד ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת. כך למשל קבעה הממשלה יעדים לפיהם ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על לפחות 13% מכלל צריכת החשמל בשנת 2025, ועל לפחות 17% מכלל צריכת החשמל בשנת 2030<sup>25</sup>. להערכת החברה, מדיניות זו צפויה להביא להשקעות משמעותיות בתחום.

במסגרת המדיניות כאמור, ביום 25 ביולי 2017 התקבל תיקון לחוק משק החשמל שתכליתו קידום תכנית עבודה רב שנתית והקמת ועדה בין משרדית לעניין ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. במסגרת התיקון לחוק נקבעו הפעולות הנדרשות לביצוע על מנת לעמוד ביעדי הממשלה שתוארו לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. כמו כן, הוצע להקים ועדה בין משרדית שתפקידה לקדם ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהתאם ליעדים כאמור, ובכלל זה להמליץ על דרכים לצמצום החסמים בתחום. כתוצאה מהמדיניות האמורה, יצאו לשוק מכסות חדשות במתח נמוך, גבוה ועליון.

בנוסף, ישנם שינויים טכנולוגיים המשפיעים על תחום הפעילות. תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר בתנאי קרינת השמש. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו לספק ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת (לדוגמא: יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות"<sup>26</sup>, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש).

להערכת החברה, האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת, בדגש על מתקנים פוטו-וולטאיים, הינו הפיכת המערכת למקור אנרגיה קבוע ויציב, גם בעת שינויים באקלים, באופן שמתקנים אלו (או החשמל שייצור באמצעותם) יספקו חשמל בהתאם לביקוש ולא על בסיס זמינות מקור האנרגיה (דבר אשר יהפוך את אמינות אספקת החשמל לגבוהה יותר). כדי להפוך את הטכנולוגיות ליצור חשמל מאנרגיה מתחדשת לזמינות וכלכליות יותר, יש

<sup>25</sup> יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 (אוקטובר 2018): [https://www.gov.il/BlobFolder/news/plan\\_2030/he/2030summary.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/news/plan_2030/he/2030summary.pdf)

<sup>26</sup> תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

צורך במציאת פתרונות טכנולוגיים חדשים, כגון: פיתוח יכולת אגירת חשמל, שתאפשר מתן מענה לצריכת החשמל בשעות הערב, רציפות ויציבות בהספקת חשמל ועוד.

בשנים האחרונות מושקעים משאבים רבים על ידי יצרני הקולטים, בניסיון לייעל ולפתח את טכנולוגיית הקולטים הסולאריים, כך שיאפשרו ייצור חשמל יעיל יותר מאנרגיה מתחדשת בעלות דומה, כגון - פאנלים סולאריים בטכנולוגיית **Bifacial** המאפשרים לייצר תפוקה גבוהה יותר על פני שטח דומה, בטווח משתנה כתלות בסוג הקרקע או הגג עליו מותקנות המערכות.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חברות רבות משקיעות בפיתוח מוצרים לשטיפה אוטומטית של הקולטים והמערכות. שילוב מערכות אלה, עשוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם.

פיתוח טכנולוגי נוסף, הינו מערכות עקיבה חד- ציריות למתקנים פוטו-וולטאיים. מדובר במערכות הנעות על גבי ציר, עוקבות אחר קרינת השמש וכך מאפשרות למתקנים הפוטו-וולטאים לייצר כמות גדולה יותר של חשמל. יצויין כי למועד דוח זה, טרם התקבלה כל החלטה בעניין ואין כל וודאות בדבר התקנות מערכות אלו בפרויקטים עתידיים של חברות הקבוצה.

להערכת החברה, השלמת פיתוח הפתרונות הטכנולוגיים המפורטים לעיל, כמו גם פריצות דרך טכנולוגיות אחרות שיביאו לכך שניתן יהיה להגדיל את היקף הייצור לשעה ולמ"ר, יקלו על הקמת מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, ובהתאם עשויות לתרום באופן משמעותי להתפתחות והתרחבות תחום הפעילות של החברה.

מטבע הדברים, פיתוחים טכנולוגיים, ככל שיושלמו, ישפיעו בעיקר על הכדאיות הכלכלית בהקמת פרויקטים עתידיים, ופחות על הפרויקטים הקיימים והפעילים במועד הדוח.

## 5.7.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום האנרגיה ושינויים החלה בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום האנרגיה הסולארית הינם :

- 5.7.6.1. יכולת איתור נכסים מתאימים להקמת מתקנים פוטו וולטאים הכוללים בין היתר עתודות קרקע, גגות, בריכות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית. בהקשר זה יצוין, כי לנוכח מגבלת הקרקעות הפנויות בישראל ומגבלת רשת ההולכה, כמו גם העובדה כי לגורמים שונים קיים ידע בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, להערכת החברה מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל ;
- 5.7.6.2. הון אנושי הכולל ידע, מוניטין וניסיון בתחום, המאפשרים הקמת פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים, ואשר מסייעים לתכנון נכון וכלכלי של הפרויקטים, באופן המאפשר לגורם המחזיק בהם, מחד- להיות תחרותי במכרזים המתפרסים בתחום הפעילות, ומאידך- לוודא כי הפרויקטים יהיו רווחיים. כמו כן, מקצועיות ויעילות בתחום התכנון, הרכש וההקמה של מערכות לייצור חשמל, אשר יבטיחו את השלמת הפרויקטים במועדם ויבטיחו תפוקה מירבית של חשמל בהתאם לתנאי השטח, הנתונים הטכניים ויתר האילוצים בכל פרויקט ;
- 5.7.6.3. יכולת השגת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים מול גורמים שונים, כגון רשויות תכנון, משרדי ממשלה וכדומה, באופן שלא יעכב את התקדמות הפרויקטים השונים ;
- 5.7.6.4. נגישות להון ומקורות מימון המאפשרת איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון הנדרש, לצורך הקמת המערכות בעלות הון נמוכה ;
- 5.7.6.5. פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות ;
- 5.7.6.6. תיאום בין הרשויות השונות וצמצום חסמים בירוקרטים - תיאום בין משרדי הממשלה, רשויות התכנון והרשויות המקומיות הרלוונטיות, אשר אישורן דרוש לצורך הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל ;
- 5.7.6.7. יכולות הקמה, רכש, תמחור במכרזים ועמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם להסדרות השונות ;
- 5.7.6.8. יכולת ניטור ובקרה, בזמן אמת, ותחזוקה שוטפת ברמה גבוהה, לשם איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות בביצועי מערכות הייצור, ולשם ביצוע אופטימיזציה של הייצור במשך תקופת התפעול ;
- 5.7.6.9. צבר קרקעות למכרזים עתידיים של חברת החשמל.

### 5.7.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום האנרגיה ושינויים החלים בהם

א. להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום האנרגיה הינם כדלקמן:

- יכולות איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, ויכולת התקשרות בהסכמי שכירות ו/או בעלות על שטחי מבנים ומקרקעין בהיקפים הנדרשים, וכן מידת היכולת, הניסיון והיעילות בהשגת האישורים הרישיונות וההיתרים הנדרשים מגופי הרגולציה הרלוונטיים, על מנת להקים מערכות פוטו וולטאיות;
- נגישות למקורות מימון בנקאיים ואחרים עבור פרויקטים להקמת מתקנים פוטו וולטאים לצד איתנות פיננסית לצורך עמידה בדרישות ההון החוזר והערבויות הנדרשות על פי שיטת המכרזים החדשה של רשות החשמל.
- איתנותה הפיננסית של חברת החשמל אשר הינה הצרכן העיקרי של החשמל המיוצר.
- הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן, בלוחות זמנים המאפשרים בניית תוכנית עסקית ותחרותית לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל, התמודדות וזכייה בהליכים תחרותיים בתעריף מובטח.
- זכייה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.
- זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי חח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.
- ולגבי מערכות שהפעלתן כפופה לקבלת רישיון - עמידה בתנאי הרישיון, כגון העדר עבר פלילי, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי וכיוצ"ב.

ב. להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום האנרגיה הינם:

- חוזי שכירות ארוכי טווח, שכן במקרה והחברה תפסיק את פעילותה בתחום זה, יהיה עליה למכור את החזקותיה בפרויקטים ולהסב את חוזי השכירות אשר היא צד להם לגורם שלישי, הסבה אשר לעיתים יכולה להיות מוגבלת.
- מכירת הזכויות במערכת דורשת עמידתו של רוכש השליטה בפרויקטים בתנאי הסף הרגולטוריים שנקבעו לרבות יכולת כלכלית, היעדר עבר פלילי, ניסיון בתחום, מגבלות מכוח חוק הגבלים עסקיים וכיוצ"ב.
- ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים – חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת.

### 5.8. תחליפים למוצרי הפעילות ושינויים החלים בהם

המקורות התחליפיים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיים הינם מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות אחרות (מערכות תרמו-סולריות, טורבינות רוח, מתקני ביו-גז וכיוצ"ב); מערכות לייצור חשמל המתבססות על דלקים פוסיליים (כגון גז טבעי, פחם, מזוט וסולר); מערכות המבוססות על אנרגיה גרעינית.

למועד הדוח, היתרונות המהותיים הטמונים בייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה פוטו-וולטאית בפרט, הינם העדר הפליטות של גזי חממה, בטיחות וקלות התפעול של מתקני האנרגיות המתחדשות (שעלותם ומורכבות הקמתם גם נמוכה יותר, באופן מהותי, מאשר



עלות ומורכבות הקמת תחנות כוח קונבנציונאליות). מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום) אם כי קיימים פתרונות לאגירת האנרגיה).

### 5.9. מוצרים ושירותים

5.9.1. אופן פעילותה של קבוצת האנרגיה בקשר עם פרויקטים פוטו וולטאיים נחלק לכמה שלבים (בסעיף זה - "המתקנים"):

א. איתור השטח עליו יוקם המתקן, בדיקות ראשוניות לצורך תכנון מערכת פוטו וולטאית המותאמת לתנאי השטח המיועד, ביצוע מדידה מדויקת לשם מקסום יכולות המתקנים ובדיקת גורמים העלולים לגרום להצללה לא רצויה על השטח המיועד להתקנת המתקנים;

ב. התקשרות עם קבלן הקמה מנוסה לצורך הקמתו של המערכת הפוטו וולטאית וחיבורה לרשת החשמל;

ג. החזקתו השוטפת של המתקן לרבות תיקון ליקויים.

ד. בנוסף, קבוצת האנרגיה הינה האחראית להשגת מלוא ההיתרים והרישיונות הרגולטוריים לצורך הקמתו של המתקן, לצורך ייצור חשמל באמצעותו ומכירתו לחברת החשמל.

5.9.2. תקופת הפיתוח וההקמה של המתקנים הכוללת את פעולות הרישוי וקבלת ההיתרים נעה בין חודשיים למתקנים קטנים ועד ל- 25 חודשים למתקנים בינוניים, והכל בכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשם הקמתם וקביעת התעריף בגין ייצור החשמל שיוצר על ידם. לאור ייחודו של כל מתקן, יתכנו הבדלים ניכרים בין פרויקט לפרויקט כתוצאה ממשתנים רבים כגון זכיה במכרז של רשות החשמל, קבלת היתר הבנייה, פעילות לצורך קבלת האישור הנדרש מחברת החשמל ופתיחת תיק חיבור, קיומה של תשתית חשמל מתאימה, בביצוע עבודות תשתית (ככל שנדרש) והציוד הנדרש.

5.9.3. לטובת המתקנים האמורים מתקשרת קבוצת האנרגיה בהסכמי שכירות ובייסוד תאגידיים משותפים / שותפויות עם בעלי נכסים וקרקעות ופועלת להקמת מתקנים על גבי גגות וקרקעות של אותם נכסים.

על פי רוב, הסכמים אלה מתאפיינים בנושאים העיקריים שלהלן:

- א. הגדרת הנכסים עליהם יוקמו המתקנים;
- ב. הסדרת היבטיים קנייניים ותכנוניים שיאפשרו את הקמתם והפעלתם של המתקנים;
- ג. לוחות הזמנים להקמת המתקנים (לרבות סעדים במקרה ולא הושגו כל האישורים הרגולטוריים), הסדרת תקופת הסכם השכירות (לרוב לתקופות של כ- 20-23 שנה);
- ד. הסרת שעבודים על הנכסים ו/או קבלת מכתבים מבעלי השעבודים כי מימוש השעבודים יעשה בכפוף לזכויות קבוצת האנרגיה על פי הסכם השכירות;
- ה. אחריות קבוצת האנרגיה בכל הנוגע לבדיקות היתכנות הקמת מתקנים בנכסים והשגת האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת המתקנים;
- ו. הקמת המתקנים וחיבורם לרשת החשמל;
- ז. הסדרת התחייבויות המשכירים, באופן שיאפשר עמידה בגורמי מימון למתקנים, לרבות התחייבויות המשכירים לחתימה על הסכמים מול חברת החשמל בהתאם לרגולציה.

ח. הסדרת זכויות קבוצת האנרגיה לקבלת תקבולי חברת החשמל לאורך כל תקופת הסכמי השכירות.

ט. דמי השכירות ומנגנון תשלומם, לרבות הצמדה לתקבולי חברת חשמל.

י. הסדרת אחריות תחזוקת המתקנים.

יא. חלוקת אחריות בכל הקשור לתשלומי מיסים, ובכלל זה מיסים והיטלים בגין שינוי ייעוד, דמי היוון, חכירת שטחי גגות, מיסוי מקרקעין והיטל השבחה.

יב. מנגנון פינוי הנכסים והעברת המתקנים המוקמים עליהם לבעלות המשכירים.

יג. הגדרת בטחונות להבטחת ההתחייבויות על פי הסכמי השכירות לטובת בעלי הזכויות במקרקעין.

5.9.4. במסגרת האסדרות למתקנים, לאחר קבלת רישיון לייצור חשמל מאת רשות החשמל במסגרתו מקובע התעריף בו יימכר החשמל לחברת החשמל ולאחר קבלת היתר מתאים מהוועדה לתכנון ובניה הרלוונטית, מתקשרת קבוצת האנרגיה עם חברת החשמל בהסכם, שהינו חוזה אחיד המפורסם על ידי חברת החשמל, על פיו תרכוש חברת החשמל את החשמל המיוצר לתקופה של 20-23 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל. לפרטים נוספים אודות התקשרות קבוצת האנרגיה עם חברת החשמל, ראו סעיף 5.10.2 להלן.

5.9.5. במסגרת האסדרות לחלק מהמתקנים הקטנים, לאחר קבלת היתר מתאים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, בעלי מונה החשמל בנכסים עליהם מותקנים מתקנים קטנים, מתקשר עם חברת חשמל בהסכם לרכישת החשמל המיוצר במערכת, כאשר במקרים בהם קבוצת האנרגיה שוכרת את גגות הנכסים מבעלי הנכסים ומונה החשמל נשאר רשום על שמו של בעל הנכס, חותמת חברת חשמל על המחאת זכות של התקבולים בגין החשמל המיוצר במערכת לטובת קבוצת האנרגיה לתקופה של 20 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל.

5.9.6. לפרטים אודות הפרויקטים הקיימים אשר קבוצת האנרגיה הקימה או יוזמת, ראו סעיף 5.1 לעיל.

#### 5.10. פילוח הכנסות ולקוחות

5.10.1. נכון למועד פרסום דוח זה, לקבוצת האנרגיה לקוח אחד בלבד בתחום האנרגיה הסולארית, חברת החשמל, לו מוכרת, בין במישרין ובין בעקיפין, את החשמל המיוצר במתקנים הפוטו וולטאים השונים.

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2020	
7,267	סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)
4.1%	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)

\* ההכנסות נרשמו לפי חלקה של החברה בקבוצת האנרגיה החל מיום רכישת פעילות האנרגיה

לאור האמור לעיל, לקבוצת האנרגיה תלות בחברת החשמל כלקוח.

#### 5.10.2. אופן ההתקשרות עם חברת חשמל

במסגרת הליך הקמת המתקנים הקטנים באתרים שונים בישראל על ידי קבוצת האנרגיה, מתקשרים תאגידי קבוצת האנרגיה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (בדרך כלל לתקופה של 20-23

שנים) עם צדדים שלישיים, בלתי קשורים לקבוצה, לשכירת שטחים (גגות מבנים) עליהם ניתן להקים את המתקנים הקטנים. לאחר קבלת היתרים רלוונטיים לכל מתקן קטן, וקבלת אישור שילוב של המתקן האמור ברשת החשמל מאת חברת החשמל, תאגידי קבוצת האנרגיה מתקשרים עם חברת חשמל ("חח"י"), כאשר ההתקשרות עם חח"י בהסכם למכירת החשמל, מוסדרת באמות מידה למשק החשמל, ונקבעת על-ידי רשות החשמל וההסדרות הרלוונטיות שמפרסמת רשות החשמל מכוח אמות המידה. ההתקשרות מבוצעת מכוח הסכם המכונה 'הסכם לרכישת חשמל' (agreement purchase power). מדובר בחוזה אחיד, החל על כל יצרני החשמל לפי סוגי ההסדרות השונות, לפיו, בכפוף לעמידה בתנאים ואבני דרך המפורטים בהסכם, חח"י תרכוש את החשמל המיוצר על-ידי יצרן החשמל. ההסכם כאמור מחייב את חח"י לרכוש את מלוא האנרגיה המיוצרת (או מלוא האנרגיה שסוכם שתימכר לחח"י), במשך התקופה המוגדרת בהסדרה ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי, או בעת קבלת האישור התעריפי מאת רשות החשמל, לפי העניין. מנגד, היצרן נדרש לשלם לחח"י תשלום קבוע או משתנה כתלות בייצור החשמל בגין עלויות גיבוי, איזון, שימוש ברשת החשמל, איבודי אנרגיה תפעולית, צריכת חשמל, קריאת מונה וכיוצא ב. חח"י רשאית להשהות את רכישת החשמל לתקופה מסוימת בהתקיימות תנאים המוגדרים בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מניעה על-פי דין לרכישת החשמל.

ההסכם כולל, בין היתר, הוראות בדבר עמידת המערכת בדרישות טכניות, עובר לחיבור לרשת החשמל, וכן הוראות בדבר תפעול, תחזוקה ותיקון של המתקן על-ידי היצרן בכל עת במשך תקופת ההסכם. הצדדים רשאים להמחות את ההסכם, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובת מימון הקמת והפעלת מתקן הייצור, בכפוף למתן הודעה לחח"י.

בהסכם הרכישה מתחייב היצרן לערוך את כל הביטוחים הנדרשים על-פי תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ז-1997, שעיקרם ביטוחי חבות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על-פי כל דין, ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות בעל הרישיון כלפי עובדיו, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון שמשמש אותו בפעילות. יצוין, כי בחלק מהמתקנים הקטנים, ההתקשרות בהסכם הצטרפות נעשית על ידי בעל הזכויות במקרקעין אשר ממחה לידי קבוצת האנרגיה את התשלומים המשולמים על ידי חח"י מכוח הסכם הצטרפות.

#### 5.11. שיווק והפצה

מטבע פעילותה של קבוצת האנרגיה, היא מייצרת ומוכרת חשמל ואלה נחשבים למוצרים והשירותים אותם קבוצת האנרגיה מוכרת. לפירוט על כמות המתקנים וההספק המותקן של החברה ראו סעיף 5.1 לעיל.

קבוצת האנרגיה פועלת באופן שוטף לאיתור שטחים זמינים המתאימים להקמת מערכות פוטו וולטאיות. פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בין היתר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. פעילות השיווק מבוצעת על-ידי עובדי חברות הקבוצה ושותפים אסטרטגיים. בנוסף, הקבוצה נוהגת להשתתף במכרזים של עיריות ורשויות מקומיות שונות, שעניינם השכרת גגות של מבני ציבור בתחומי הרשויות לצורך התקנה, הפעלה ואחזקה של מתקנים קטנים. בהתאם למקובל במכרזים מסוג זה, הזוכה מתקשר עם הרשות המקומית בהסכם, לפיו ניתנת לו הרשאה לשימוש בגגות מבני ציבור שצוינו במכרז לשם

התקנת המתקנים הפוטו-וולטאים, חיבורם לרשת החשמל, הפעלתם וייצור חשמל באמצעותם, בתמורה לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים בגין כל מתקן. ההתקשרות הינה לרוב לתקופה של 20 שנה מיום חיבור המתקנים הפוטו וולטאים לרשת החשמל הארצית והזוכה אחראי, על חשבונו, להתקנה, חיבור, הפעלה ואחזקה של המתקנים לאורך כל תקופת הסכם, והוא זכאי למלוא התקבולים בגין החשמל המיוצר באמצעותם. במקרים בהם ההתקשרות הינה לתקופה העולה על 20 שנה, נדרש לכך אישור שר הפנים. להערכת החברה, אין לקבוצת האנרגיה תלות בצינורות השיווק שלה.

#### 5.12. צבר מכירת חשמל

5.12.1. קבוצת האנרגיה מכירה בהכנסות ממכירת חשמל כחלק מצבר ההזמנות ביחס למתקן פוטו וולטאי מסוים, רק לאחר שהמתקן חובר לרשת החשמל בהתאם להסכם עם חברת החשמל כאמור בסעיף 5.10.2 לעיל. החל ממועד החיבור, קבוצת האנרגיה יכולה להעריך את ההכנסות מחשמל הצפויות מאותו מתקן למשך תקופת ההתקשרות עם חברת החשמל (20 שנים) בהתאם לתחזיות של קבוצת האנרגיה.

5.12.2. להלן נתונים לגבי צבר התקבולים החזוי של החברה מחוזים למכירת חשמל ("צבר מכירות החשמל") ליום 31.12.2020 (\*), בהתאם לתקופת ההכרה הצפויה בהכנסה. יובהר, כי צבר מכירות החשמל המובא להלן מתייחס לפרויקטים של החברה לגביהם אושרו מכסות ייצור על ידי רשות החשמל ואשר הותקנו עד לסמוך לפרסום הדוח (\*\*):

צבר התקשרויות נכון ליום 31 במרץ 2020 (סמוך למועד הדוח)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,071	1,136	297	ברבעון 1 לשנת 2021
3,002	2,068	1,229	ברבעון 2 לשנת 2021
3,106	2,171	1,332	ברבעון 3 לשנת 2021
2,174	1,239	401	ברבעון 4 לשנת 2021
10,353	6,614	3,259	סה"כ בשנת 2021
10,353	6,725	3,259	סה"כ בשנת 2022
10,353	6,839	3,259	סה"כ בשנים 2023
31,059	20,178	3,259	סה"כ בשנים 2021-2023

(\*) כאמור לעיל, החברה השלימה את רכישת קבוצת האנרגיה, באמצעותה היא פועלת בתחום פעילו זה, ביום 13.5.2020, כאשר מועד החתך הכלכלי של עסקת רכישת קבוצת האנרגיה הינו ה-31.12.2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד זה. משכך, הנתונים לעיל מובאים ביחס לשנת 2020 בלבד.

(\*\*) צפי על בסיס יכולת הספק מותקן (על פי מפרט המתקנים). הייצור בפועל עשוי, במקרים מסוימים (כגון ירידה בשעות השמש, תקלות חמורות, חבלות וכדומה), להיות נמוך יותר מהאמור.

**מועדי ההכרה בהכנסות, כמו גם היקף ההכנסות, האמורים לעיל, הם בבחינת מידע צופה פני עתיד, ואין וודאות מוחלטת לכך שהפרויקטים שאמורים להניב הכנסות אלו יניבו את ההכנסות בהיקפים הנ"ל, בין יתר, בשל שעות השמש לאורך השנה.**

## 5.13. תחרות

בתחום האנרגיה בישראל פועלות כיום חברות שונות, הן כזמיות בתחום, כמקימות של מתקנים פוטו וולטאים והן כבעלות מתקנים כאמור, המתחרות על רישיונות ייצור חשמל במכרזים אותם עורכת רשות החשמל, בכפוף למכסות בעלות היקף מוגדר מראש אשר מתפרסמות לאחר מועד תום המכרז. ההיתרים ניתנים לחברות שזוכות במכרזים הנ"ל על פי אמות מידה שמפרסמת רשות החשמל. מכיוון שההתקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין וחברת החשמל בתחום האנרגיה הינה לטווח ארוך, מרבית התחרות בתחום הינה בשלב איתור הנכסים עליהם ניתן להקים פרויקטים, לרבות על דרך של הגשת הצעות למכרזים להקמתם, לפי העניין. להערכת החברה, חלקה של קבוצת האנרגיה בשוק הטכנולוגיה הפוטו וולטאית בישראל נכון למועד הדוח אינו מהותי.

בנוסף, לאור העובדה שאי-עמידה בלוחות הזמנים להגעה להפעלה מסחרית, עלולה לגרום לחילוט ערביות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת לעמוד בכלל התנאים הנדרשים לעמידה בהפעלה מסחרית, ובכלל זאת התקשרות עם קבלני הקמה, השגת מימון להקמת המתקן, קבלת היתרי בניה ואישורים סטטוטוריים נוספים, זכייה בהגרלה לפתיחת תיקי חיבור וכיוצ"ב.

להערכת החברה, ניסיונה המקצועי, היכולת להתקשר עם בעלי קרקעות, הקשרים עם גורמים מובילים בתחום האנרגיה המתחדשת, ויכולת ביצוע וניהול פרויקטים, מסייעים חברות הקבוצה בהתמודדות עם תחרות זו.

בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו-וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד דוח זה, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו משמעותי בשלב זה.

באשר לגורמים השלייליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה - להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של הסדרות ומכסות וכיוצ"ב), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה לפגוע ביכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה - הן בשל מגבלות תכנוניות, הן בשל מיצוי ההסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים והשלייליים המשפיעים על מעמדה התחרותי של קבוצת האנרגיה הינם:

5.13.1. גורמים חיוביים: מיומנותו וכישוריו של כוח האדם הקיים בקבוצה, פיתוח עסקי, מיומנות בביצוע עסקאות ואיתנות פיננסית, צבר, פלטפורמה ציבורית, רקורד חיובי בשותפויות בתחום.

5.13.2. גורמים שליליים: כניסת גורמים גדולים נוספים לתחום האנרגיה אשר ביכולתם להקים ולממן פרויקטים בהיקפים גדולים, פעילותן של קבוצות חזקות בעלות צבר משמעותי של פרויקטים בפיתוח וניסיון בתחום והרגולציה הרחבה החולשת על תחום זה.

**5.14. עונתיות**

יכולתן של המערכות הפוטו וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים בגורמים האמורים לאורכה של השנה בישראל, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות הסולאריות בין חודשי השנה. כך למשל, חודשים נובמבר עד פברואר מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, ואילו בחודשים יוני ויולי תפוקת המערכות הסולאריות גבוהה יותר.

להלן פילוח הכנסות בקבוצת האנרגיה באלפי ש"ח, בשנת 2020 (\*), לפי רבעונים: הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בלבד.

שנת 2020	
-	רבעון 1
1,293	רבעון 2
3,651	רבעון 3
2,323	רבעון 4

(\*) כאמור לעיל, החברה השלימה את רכישת קבוצת האנרגיה, באמצעותה היא פועלת בתחום פעילות זה, ביום 13.6.2020, כאשר מועד החתך הכלכלי של עסקת רכישת קבוצת האנרגיה הינו ה-31.12.2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד זה. משכך, הנתונים לעיל מובאים ביחס לשנת 2020 בלבד.

**5.15. כושר ייצור**

להערכת החברה, היקפי הפרויקטים ומספרם מושפעים בעיקר מהרגולציה הרלוונטית (מכסות הייצור של רשות החשמל), כאשר כושר ייצור החשמל בפועל מושפע ישירות ממזג האוויר וגורמים סביבתיים (כגון הצללות וכשלים חשמליים זמניים במערכות). דהיינו, כושר הייצור בפועל של קבוצת האנרגיה, מעצם טבעו, עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להשפעת הגורמים החיצוניים הנ"ל.

**5.16. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים**

5.16.1. לפרטים אודות המתקנים של החברה, ראו סעיף 5.1 לעיל.

5.16.2. הפנלים והממירים מהם מורכבים המתקנים הקטנים וכן מסגרות הבסיס עליהן הם מונחים, כולם בבעלות קבוצת האנרגיה. יובהר, כי המקרקעין המשמשים את קבוצת האנרגיה לטובת הקמת המתקנים הקטנים אינם בבעלותה והיא נוהגת להתקשר בהסכמי שכירות בגינם.

5.16.3. השכרת משרדים מנושא משרה בחברה – ראו סעיף 6.1 להלן.

**5.17. חומרי גלם וספקים**

5.17.1. המתקנים הפוטו וולטאים שקבוצת האנרגיה מקימה מבוססים בין היתר, על רכש של מספר סוגי רכיבים לרבות קולטים (פאנלים סולאריים), תשתית התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה), ממירים, כבלים, מחברים, ארונות חשמל ומוני ייצור.

5.17.2. למיטב ידיעת קבוצת האנרגיה, בעולם קיימים מעל כ-250 יצרני קולטים (מהותיים) ממדינות שונות. הממירים אותם רוכשת קבוצת האנרגיה הינם מחברות ו/או מספקים מורשים מובילים בעולם, לרבות מחברת SMA ו-KACO. במרבית המקרים, תקופת האחריות הניתנת על ידי ספקי הקולטים הסולאריים הינה 5-10 שנים למוצר עצמו ו-25 שנים לביצועיו, בכפוף לתנאים השונים המופיעים בכתב האחריות.

ספקי הממירים גם הם מעניקים תמיכה טכנית ואחריות מלאה למוצריהם, כאשר תקופת האחריות המקובלת לממירים הינה כ- 5-10 שנים, כך שחלק מהמוצרים שברשות התאגידים המוחזקים עדיין מצויים תחת אחריות יצרן. יצוין כי המתקנים הקטנים של קבוצת האנרגיה מבוטחים בפוליסות ביטוח בכיסוי כולל של עד כ-19.3 מיליון ש"ח (כאשר תקרת הכיסוי למתקן בודד על פי הפוליסה מספקת לכיסוי עלותו).

בנוסף, הקבוצה מתקשרת עם קבלני משנה להכנת תוכניות, תשריטים, מסמכים סביבתיים והידרולוגים, בקשות להיתר בניה וכיוצ"ב, וכן לביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, התקנת הקונסטרוקציה, הפאנלים, הממירים, הכבלים, לוחות החשמל, חיבור וחיווט תקשורת וחשמל, ניקיון, טיפול שוטף של המערכות וכיוצ"ב.

להערכת החברה, לקבוצת האנרגיה אין תלות בספקיה, ולהערכתה יש בידיה האפשרות לרכוש מוצרים תחליפיים מספקים מתחרים לגבי כל אחד מהרכיבים, ללא צורך בשינוי מהותי באופן תכנון או ביצוע הקמת המתקנים הפוטו וולטאים או בתוספת עלות מהותית.

להלן רשימת הספקים וקבלני המשנה שהיקף הזמנות הרכש שבוצעו מהם מאת חברות הקבוצה, להספקת ציוד וחומרים ולביצוע עבודות בשנת 2020, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופת הדוח:

שם הספק	סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2019	צורת ההתקשרות
חברת חשמל	תשלום בגין חיבורים	23.6%	הסכם
גרין פאנל	תחזוקה ורכישת פנלים	27.3%	הסכם

#### 5.18. הון חוזר

פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים. להלן מובאים נתוני ההון החוזר של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2020.

הון חוזר	ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
מזומנים ופיקדונות	5,341
לקוחות והכנסות לקבל	2,055
חייבים ויתרות חובה	2,517
אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	(4,324)
חובות לספקים ושיקים לפירעון	(102)
זכאים ויתרות זכות	(2,936)

#### 5.19. השקעות

5.19.1. לפרטים אודות רכישת קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

**5.20. מימון****5.20.1. מימון בנקאי והלוואות בעלים**

א. נכון ליום 31.12.2020, מימנה קבוצת האנרגיה את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של כ- 16,889 אלפי ש"ח, וכן באמצעות הלוואות בעלים כמפורט להלן.

רכישת הפעילות הנוכחית של קבוצת האנרגיה במהלך יוני 2020 נעשתה באמצעות רכישת החברות שבבעלותן המתקנים הסולארים. אותה עת היו בחברות הלוואות ואשראים שונים שנלקחו על ידן ממספר מוסדות פיננסיים ("הסכמי המימון בעת הרכישה"). הסכמי המימון בעת הרכישה נחתמו על ידי קבוצת האנרגיה ובמסגרתם שעבדה קבוצת האנרגיה את זכויותיה במתקנים שבבעלותה לרבות, זכותה לקבלת תקבולים מחח"י, זכויותיה על פי הסכם השכירות וכיוצ"ב. בחלק מהסכמי המימון נקבעו אמות מידה פיננסיות בהן התחייבו החברות הרלבנטיות לעמוד, שעיקרן קשור ביחס שירות החוב וההון העצמי המוחשי. עוד נדרשו החברות להעמיד קרנות להחלפת ממירים וקרנות רזרבה.

בתחילת חודש ינואר 2021, ביצעה קבוצת האנרגיה מימון מחדש של כל האשראי שניתן לה על פי הסכמי המימון בעת הרכישה, למעט האשראי בחברת מיה סול שנותר כפי שהיה ("המימון מחדש"). לפרטים אודות מימון מחדש שערכה קבוצת האנרגיה, ראה הטבלה מטה.



**הלוואות מתאגידים בנקאיים - נכון למועד פרסום הדו"ח**

הלווה	הגורם המלווה	מועד נטילת הלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת הלוואה	סכום הלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	תקופת הלוואה	ריבית שנתית	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	בטוחות
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	1/21	מימון מחדש	39,000	היתרה עובר למימון מחדש בהתאם להסכמי המימון בעת הרכישה -	ההלוואה הועמדה בשלב ראשון לזמן קצר – און קול, ואולם בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרום קבלת לפחות 50% מהמחאות הזכות לטובת הבנק חתומות על ידי חח"י, האשראי יועבר ויועמד כאשראי לזמן ארוך עד ל- 31/12/30	בהלוואה לזמן ארוך - פריים + 1.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס כיסוי שלא יפחת מ- 110% שייבחן מידי שנה, ככל ויחס הכיסוי יהיה נמוך 125% שיעור הריבית כפי שיהא אותה עת יעלה ב- 0.5% נוספים עד שיחס הכיסוי יחזור להיות לפחות 125%.</li> <li>התחייבות כי בחברות הבנות הנוכחיות בקבוצת האנרגיה, לא יעלה סך האשראי (כפי שהוגדר בהסכם המימון) בכל עת על 2.2 מיליון ש"ח, לא כולל האשראי שבחברת מיה סול.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שעבוד חשבוניות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות</li> <li>שעבוד של הון המניות של החברות הבנות</li> <li>שעבוד על זכויות של הלווה והחברות הבנות על פי הסכמים עם חח"י.</li> <li>שעבוד צף על כל נכסיהן של החברות הבנות מכל מין וסוג שהוא.</li> <li>ערבות של החברה מוגבלת לסכום של 2.6 מיליון ש"ח.</li> <li>שעבוד פקדון רזרבה על סך 1.1 מיליון ש"ח.</li> </ul>
מיה סול בע"מ	מוסד בנקאי	2014	מימון הקמת המתקנים	כ-8,700	2,000	עד ל- 1/3/31	אג"ח מדינה בתוספת הלוואה צמודה למדד 3.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 20% מסך המאזן של הלווה</li> <li>יחס שירות החוב לא יפחת בכל עת מ- 1.1</li> <li>יתרת מזומן חופשית לא תפחת בכל עת מהסך המצרפי של חבות קרן וריבית הלוואה בתקופה כוללת של שלושה חודשים</li> <li>סכום ההון העצמי המוחשי של הלווה לא יפחת בכל עת שהיא מההון העצמי הנדרש על פי דרישות הרגולציה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קרן רזרבה לשירות החוב – סך כולל מצטבר של 6 חודשי שירות חוב לכל תקופת המימון</li> <li>קרן ממירים – קרן בסך עלות רכישת הממירים לכל תקופת המימון. שעבודים לטובת הבנק (נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח)</li> <li>שעבודים על נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח.</li> <li>כתבי נחיתות</li> <li>שעבוד שלילי</li> <li>המחאת זכות לטובת הבנק על תקבולי חח"י.</li> <li>שעבוד על זכויות לקבלת כספים ממע"מ.</li> </ul>

ב. להלן שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית להלוואות שנטלה קבוצת האנרגיה ממקורות בנקאיים נכון ליום 31.12.2020, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי קבוצת האנרגיה:

נכון ליום 31.12.20				
סכום באלפי ש"ח	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
	באחוזים			
-	-	-	הלוואות ז"ק	הלוואות לא צמודות
-	-	-	הלוואות ז"א	
2,324	5.06%	4.95%	הלוואות ז"ק	הלוואות צמודות
12,566	5.06%	4.95%	הלוואות ז"א	למדד

#### 5.21. מיסוי

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל, בהתאם להוראות הדין בישראל. לפרטים נוספים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

#### 5.22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למיטב ידיעת החברה, אין להוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה, השפעה מהותית על קבוצת האנרגיה לרבות על פעילותה, השקעותיה ההוניות, רווחיה ומעמדה התחרותי. החברה או נושאי המשרה הבכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה. כמו כן, החברה לא נדרשה להשקעות מהותיות על מנת לעמוד בכללי איכות הסביבה.

#### 5.23. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת האנרגיה

ממשלות ישראל השונות במהלך השנים האחרונות קיבלו מס' החלטות שמטרתן המשך קידום ופיתוח יצור אנרגיות חלופיות על מנת להקטין את התלות בדלק מיובא ולמנוע המשך נזק לאיכות הסביבה, לרבות קביעת מכסות ויעדים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת. להלן תמצית מדיניות הממשלה ורשות החשמל בתחום האנרגיה המתחדשת, המשפיעות על פעילות קבוצת האנרגיה באופן מהותי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.7.3 לעיל.

#### 5.24. הסכמים מהותיים

5.24.1. לפרטים אודות ההסכם במסגרתו רכשה החברה את קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.1.2 (ב) לעיל.

5.24.2. לפרטים אודות מימון מחדש שביצעה החברה ביחס לקבוצת האנרגיה, ראו טבלה בסעיף 5.20.

#### 5.25. הסכמי שיתוף פעולה

5.25.1. נכון למועד זה, לקבוצת האנרגיה אין הסכמי שיתוף פעולה מהותיים.

**5.26. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

בכוונת קבוצת האנרגיה להמשיך ולפתח את פיתוח הפרויקטים שלה, הן בהשקעה במתקנים קטנים והן בהשקעה במתקנים בינוניים, תוך בחינה מתמדת של הזדמנויות לפיתוח תחום הפעילות גם במישורים ומערכות אחרות לייצור אנרגיה ירוקה, זאת בדגש על שיעורי התשואה ומכלול התנאים של כל פרויקט. כמו כן, קבוצת האנרגיה שואפת להתבסס כפלטפורמה מקצועית ומתקדמת בתחומי האנרגיות המתחדשות אשר תבחן אימוץ טכנולוגיות מתקדמות וכן פניה לשווקי מטרות נוספים.

**5.27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

5.27.1. הקמת תשתית ניהולית איכותית אשר תתבסס על גיוס אנשי מפתח מנוסים בעלי מומחיות וניסיון בתחום.

5.27.2. גיבוש אסטרטגיה עסקית רב שנתית בהתאם למטרות וליעדים שהציגה החברה, המשולבת באסטרטגיה מימונית תומכת, והידוק מערכת היחסים עם שוק ההון.

5.27.3. פעילות נמרצת לרכישת נכסים פעילים נוספים והרחבת צבר נכסים בפיתוח, בראייה צופה פני עתיד לקראת פרסומם של מכרזי רשות החשמל.

**5.28. דיון בגורמי סיכון****5.28.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים**

5.28.1.1. **המצב הביטחוני** - הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני עלול לגרום לפגיעה במערכות שבעלות חברות הקבוצה. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית עלולה לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק.

5.28.1.2. **שינויי ריבית** - שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון של הפרויקטים של קבוצת האנרגיה, דבר שעלול לפגוע בכדאיות הקמתם.

5.28.1.3. **שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל** - קבוצת האנרגיה חשופה לשינויים שעשויים להיות בסביבה הרגולטורית בישראל, בין היתר בקשר לתעריפים שנקבעו למכירת החשמל, לחברת החשמל ולתנאים שונים בהם צריכה לעמוד על מנת לקבל את הרישיונות להקמת מתקני אנרגיה מתחדשת.

5.28.1.4. **עליית מחירי התשומות** - מחיר התשומות משפיעים באופן ישיר על מחיר חומרי הגלם המשמשים לייצור מערכות פוטו וולטאיות וכפועל יוצא על המחיר בו קבוצת האנרגיה תרכוש את חומרי הגלם מספקיהם.

5.28.1.5. **שינוי בשער החליפין של השקל משלב המכרז** - עד למועד רכישת המערכות, תזרימי המזומנים של קבוצת האנרגיה חשופה לשינויים בשער החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים, הואיל והחלק העיקרי של רכש הציוד של קבוצת האנרגיה מספקיה מתבצע באמצעות מטבע זר.

## 5.28.2. גורמי סיכון ענפיים

5.28.2.1. אי קבלת היתרים, רישיונות או מכסות - אי קבלת רישיונות ע"י קבוצת האנרגיה או מיצוי המכסות לרכישת אנרגיה פוטו וולטאית ע"י חברת החשמל ישפיעו על היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת האנרגיה להשקעות נוספות בתחום האנרגיה הפוטו וולטאית בישראל.

5.28.2.2. שעות קרינת שמש ושינויי אקלים - תפוקת מערכות קבוצת האנרגיה הינה נגזרת של עוצמת קרינת השמש וכן מספר פרמטרים אקלימיים נוספים. לפיכך, תפוקת המערכות משתנה בהתאם לשינוי האקלים.

5.28.2.3. שינויים בתעריף לקווט"ש הנמכר לחברת החשמל - שינויים בתעריף החשמל לו תהיה קבוצת האנרגיה זכאית בכל חיבור מערכת עתידי, ישפיע על תזרים קבוצת אנרגיה ממתקניה הפוטו וולטאים שיוקמו בעתיד.

5.28.2.4. חוסר יכולת לקבל מימון להקמת הפרויקטים - חוסר יכולת לקבל מימון עבור מערכות יכול להעמיד בסכנה את יכולת קבוצת האנרגיה לקבל רישיונות מותנים בשל אי עמידה בתנאי של סגירה פיננסית ויכול להקטין משמעותית את הכדאיות הכלכלית להקמת המתקנים אלה.

5.28.2.5. תקינות המתקנים ופגעי טבע בישראל - הכנסות קבוצת האנרגיה תלויות בתקינות מתקניה הפוטו וולטאים. כמו כן, קבוצת האנרגיה עשויה להיות חשופה לחבלות, גניבות ולפגעי טבע.

## 5.28.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה

5.28.3.1. סיום מוקדם של הסכמי שכירות - המערכות המוחזקות על ידי קבוצת האנרגיה, מצויות על מקרקעין שבבעלות השותף של החברה בתאגיד המשותף, או צד שלישי, מכוח הסכמי שכירות. חלק מהסכמי השכירות כוללים תנאים מתלים ותנאים מפסיקים. בנוסף, הסכמי השכירות ניתנים לביטול על-ידי מי מהצדדים במקרים של הפרות יסודיות של הסכמי השכירות. במקרה של ביטול ההסכם, תאגיד הפרויקט מחוייב לפנות את המקרקעין בלוח זמנים המפורט בכל הסכם.

5.28.3.2. פעילות ביחד עם שותפים - פעילות הקבוצה מבוססת, בין היתר, על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בנוגע להקמת מערכות מסוגים שונים. קיים חשש כי ייווצרו מחלוקות בין החברה לשותפיה באופן שיעקב את הקמת מערכות שיוקמו בעתיד, ככל שיוקמו. בנוסף, קיים חשש כי אחד מהשותפים יקלע לקשיים, אשר ישפיעו על פעילות החברה והשותף

**טבלת גורמי סיכון**

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון כפי שהוצגו במסגרת הדיון לעיל, כשהם מדורגים בהתאם להערכת הנהלת קבוצת האנרגיה על פי מידת השפעתם על עסקיה בכללותם:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</b>			
	X		המצב הבטחוני
	X		שינויי ריבית
	X		שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל
X			עליית מחירי התשומות
	X		שינוי בשער חליפין (ש"ח)
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
		X	אי קבלת היתרים, רישיונות ו/או מכסות
		X	שעות קרינה ושינוי אקלים
	X		שינויים בתעריף לקווט"ש הנמכר לחברת החשמל
X			חוסר יכולת לקבל מימון להקמת הפרויקטים
X			תקינות המתקנים ופגעי טבע בישראל
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		סיום מוקדם של הסכמי שכירות
	X		פעילות ביחד עם שותפים

## חלק חמישי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות: תחום תחנות הדלק בישראל

### 6. תחום תחנות הדלק בישראל

#### 6.1 כללי

כאמור בסעיף 1.1.2(ג) לעיל, ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק (כהגדרתה בסעיף 1.1.2(ג) לעיל), במסגרתה רכשו החברה וב.ג.מ, בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דלק ישראל, כאשר בימים 15.2.2021 ו-25.3.2021, מימשה החברה אופציה לרכישת 5% נוספים מהונה המונפק של דלק ישראל והגדילה את שיעור החזקותיה בדלק ישראל ל-40%. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.2(ג) לעיל.

כמו כן, בד בבד להשלמת עסקת דלק, חתמו החברה וב.ג.מ על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל, אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, מינתה החברה את ה"אבי לוי" (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה), הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה) וחנה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) כדירקטורים בדלק ישראל מטעמה של החברה, כאשר מר אבי לוי מונה גם כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל. לפרטים נוספים אודות עסקת דלק והסכם השליטה המשותפת עם ב.ג.מ, ראו סעיף 1.1.2(ג) לעיל. נכון למועד זה, הונה המונפק והנפרע של דלק ישראל מוחזק כדלקמן: החברה - 40% ב.ג.מ<sup>1</sup> - כ-35%; נדלק פטרוליום - 25%.

על רקע האמור לעיל, החל ממועד השלמת עסקת דלק ישראל, החלה החברה לפעול בתחום פעילותה של דלק ישראל, דהיינו – תחום תחנות הדלק בישראל.

כאמור, דלק ישראל פועלת בתחום תחנות הדלק בישראל ועוסקת במכירת דלקים בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק לתחנות המופעלות על ידי צדדים שלישיים) והפעלת חנויות הנוחות במרבית ממתחמי התחנות האמורות (להלן: "חנויות הנוחות" ו-"מתחמי התדלוק והמסחר"), וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק ציבוריות וחנויות נוחות, בשיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר (להלן: "השיווק הישיר").

עד ליום 6.7.2020, פעלה דלק ישראל גם בתחום אחסון וניפוק דלקים באמצעות דלק פי גלילות, שותפות מוגבלת ("פי גלילות"), אשר עד למועד זה הוחזקה במלואה על ידי דלק ישראל. ביום 6.7.2020, הושלמה עסקה במסגרתה מכרה דלק ישראל את מלוא החזקותיה בפי גלילות לחברת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ולחברת אוצר אביב השקעות בע"מ (ביחד ולחוד: "רוכשות פי גלילות") תמורת 720 מיליוני ש"ח ("עסקת מכירת פי גלילות"), כאשר החל מאותו מועד, חדלה דלק ישראל מלפעול בתחום אחסון וניפוק דלקים. יצוין כי במועד השלמת עסקת מכירת פי גלילות, החברה לא החזיקה במניות דלק ישראל.

כמו כן, עד ליום 22.2.2021, פעלה דלק ישראל גם בתחום הייצור והמכירה של חשמל, וזאת באמצעות שתי חברות ייעודיות שהיו בבעלותה המלאה של דלק ישראל, ואשר החזיקו בתחנות כוח הממוקמות בשטח מתקן התפלה שורק 1 ובשטח מתקן התפלה אשקלון ("חברות תחנות הכוח" ו-"תחנות הכוח", בהתאמה). ביום 22.2.2021, השלימה החברה את מכירה מלוא החזקותיה בחברות תחנות הכוח לידי רפק אנרגיה בע"מ ("רפק"), בתמורה לסך של כ-356 מיליון

<sup>1</sup> חלק קטן בשיעור של כ-0.1% מהון המניות של דלק ישראל הועבר על ידי בג"מ לחברה בשליטתו של אחד מנושאי המשרה בה.

ש"ח (לאחר התאמות שבוצעו בתמורה), כאשר נותר לה מתוך סכום זה לקבל סך של 60 מיליון ש"ח אשר עתיד להתקבל בתוך כ- 8 וחצי חודשים מאותו מועד. יצוין כי במסגרת העסקה כאמור, התחייבה דלק ישראל לשפות את רפק בגין חבויות מס שקודמות להשלמת העסקה כאמור, וכן בגין חבות אפשרית בדמי חכירה שתוטל על ידי רמ"י בקשר עם תחנת כוח שורק. לאור האמור לעיל, החל מיום 22.2.2021, חדלה דלק ישראל מלפעול בתחום הייצור והמכירה של חשמל.

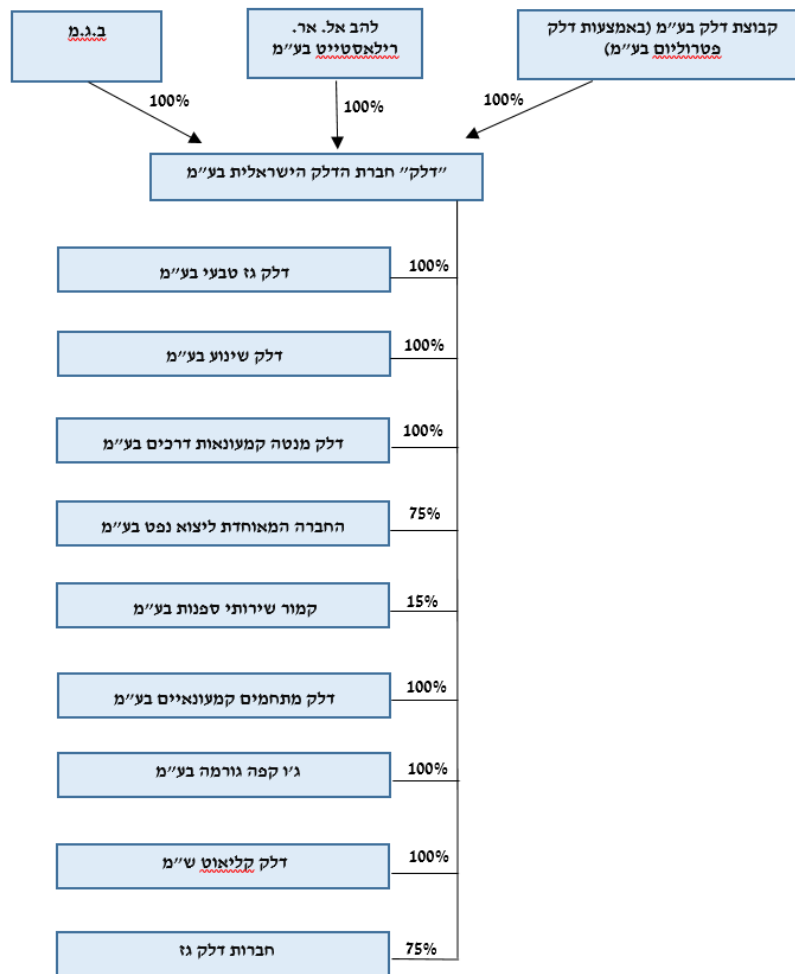
ביום 2.1.2020 התקשרה דלק ישראל בהסכם לרכישת השליטה בחברת דלק גז בע"מ (לשעבר קורז אנרגיה בע"מ) ובחברת דלק גז אחזקות בע"מ (לשעבר קורז גז חיפה בע"מ), חברות הפועלות בתחום שיוק גז פחמימני מעובה (להלן: "גפ"מ") לשימוש ביתי (להלן יחד: "חברות דלק גז").

בימים אלה, פועלת החברה יחד עם יתר בעלי המניות של דלק ישראל לביצוע שינוי מבנה בדלק ישראל, על פיו עיקר זכויות המקרקעין של דלק ישראל, אשר עליהם ממוקמים מתחמי התדלוק והמסחר של דלק ישראל, תועברנה לבעלותה של חברה ייעודית, אשר תוחזק במועד העברת הזכויות כאמור על ידי בעלי מניות דלק ישראל בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם בדלק ישראל, כאשר החברה הייעודית כאמור תשכיר את מתחמי התדלוק והמסחר כאמור לדלק ישראל ("הפיצול"). לאחר מועד הדוח, התקבל אישור מס הכנסה לפיצול אופקי בהתאם להוראות סעיף 105 א (1) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לפיו בכפוף לתנאים שונים שנקבעו באישור, ניתן יהיה לבצע את הפיצול ביום 31.3.2021 ללא תשלום מיסים למעט מס רכישה בשיעור מופחת של 0.5% בלבד.

בנוסף וכחלק מהמתווה המתואר לעיל, בוחנים החברה ויתר בעלי מניות דלק ישראל (אשר בה עתידה להיות פעילות ההפעלה של מתחמי התדלוק והמסחר), אפשרות לפיה מניות דלק ישראל תונפקנה לציבור.

**כוונתן של בעלי מניות דלק ישראל לבצע שינוי מבנה בדלק ישראל ובחינת האפשרות להנפיק את מניות דלק ישראל לציבור כאמור לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות וציפיות החברה אשר כולן או חלקן עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.**

## 6.2 להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של הקבוצה בתחום תחנות הדלק בישראל: (\*)



(\*) דלק ישראל רכשה את השליטה בחברות דלק גז במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, במסגרת הרחבת פעילות עסקית בתחום שיווק הגפ"מ הביתי

## 6.3 מידע כללי על תחום הפעילות

## 6.3.1 מבנה תחום תחנות הדלק בישראל

במשק הדלק בישראל פועלות חברות תשתית, הנותנות שירותי תשתית לרבות פריקה, אחסון, ניפוק והזרמה של דלקים, וחברות דלקים, העוסקות בשיווק, הפצה ומכירה של מוצרי דלקים ושמונים במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות. ארבע חברות הדלק העיקריות - פז חברת נפט בע"מ (להלן: "פז"), דלק ישראל, סונול ישראל בע"מ (להלן: "סונול") ודור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור-אלון"), מחזיקות יחד בכ-927 תחנות תדלוק ציבוריות בישראל. בנוסף, חברות דלק נוספות מחזיקות יחד בסך הכל כ-285 תחנות דלק ציבוריות.<sup>2</sup>

פעילות דלק ישראל כוללת מכירת דלקים וגפ"מ בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים) והפעלתן, ובכלל זה שירות תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים (להלן: "דלקן") ומכירת שמונים ומוצרים אחרים



בתחנות התדלוק הציבוריות. כן עוסקת דלק ישראל בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות. בחלק מהמתחמים משכירה דלק ישראל שטחים לצדדים שלישיים לצרכי מסחר (תחנות תדלוק הכוללות מתחם מסחרי בו משכירה דלק ישראל שטחים לצדדים שלישיים תיקרא להלן: "מתחם קמעונאי"). כמו כן, עוסקת דלק ישראל בשיווק, הפצה ואספקה של מוצרי נפט וגז מחוץ לתחנות התדלוק הציבוריות, ישירות לאתרי הלקוחות שאינם פתוחים לקהל הרחב. יצוין כי ברבעון הראשון של שנת 2020, רכשה דלק ישראל את חברות דלק גז העוסקות בתחום הגפ"מ הביתי, ובכך מפתחת את תחום פעילות אספקת מוצרי גז ונפט כאמור.

בסוף שנת 2020, דלק ישראל שיווקה מוצרי דלקים לכ-238 תחנות תדלוק ציבוריות<sup>3</sup>, הפרוסות ברחבי ישראל. מתוכן, 174 תחנות תדלוק הופעלו על ידי דלק ישראל ובכ-158 תחנות פעלו חנויות נוחות. בסוף שנת 2019, דלק ישראל שיווקה מוצרי דלקים לכ-239 תחנות תדלוק ציבוריות, מתוכן בכ-159 תחנות פעלו חנויות נוחות. יצוין כי במועד זה, דלק ישראל הינה חברת הדלק השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר תחנות התדלוק. בנוסף, דלק ישראל פועלת באופן שוטף למקסום פוטנציאל קמעונאי במתחמי התדלוק, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים וניצול זכויות בניה ובניהול נכון של תמחיל עסקי בכל אחד ממתחמיה. נכון לימים אלו, לדלק ישראל כ-12 הליכי ייזום בקשר עם הרחבת פעילות מסחרית והגדלת מתחמי תדלוק.

בעניין זה, יצוין כי משך הזמן הממוצע להקמת מתחם תדלוק נע בין שלוש שנים לחמש שנים. עיקר פרק הזמן הנ"ל מקורו בהשגת אישורים והיתרים להקמת המתחם. העלות הממוצעת להקמת מתחם תדלוק נעה בין כ-4-5 מיליון ש"ח. בשנת 2019, דלק ישראל סיימה את הקמת תחנת תדלוק בגז טבעי דחוס (CNG) (להלן: "גט"ד") באיזור צריפין. תחנת תדלוק זו הוקמה במסגרת זכיית דלק ישראל במכרז של משרד האנרגיה. תחנת התדלוק תשרת כלי רכב המונעים בגז טבעי בלבד. נכון לימים אלו, תחנת הגט"ד עדיין אינה מחוברת לתשתית הזרמת הגז הטבעי אשר אמורה לקום על ידי חברת החלוקה (חברת סופר NG בע"מ).

**ההערכה בנוגע לחיבור התחנה כאמור הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות בקשר עם העלויות והליכי קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמת תחנת גט"ד. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור אי קבלת אישורים והיתרים במועדים המצופים מסיבות שאינן תלויות בחברה ובדלק ישראל.**

בהקשר זה יצוין, כי דלק ישראל משווקת, בין היתר באמצעות חברת דלק גז טבעי בע"מ (חברה בבעלותה המלאה), גז טבעי דחוס (CNG/גט"ד) לצרכני תעשייה ולתחבורה. במהלך שנת 2017, הושלמה הקמת המתקן לדחיסת וניפוק גט"ד במסוף פי גלילות אשדוד שבבעלות פי גלילות (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל) והתקבלו מלוא האישורים לפעילות שיווק הגט"ד. כמו כן, במהלך שנת 2018 התקיימה הגזת המתקן והחל ניפוק גט"ד בעיקר לתחבורה ולתעשייה. יצוין כי במסגרת עסקת מכירת פי גלילות, הוסדר

3 לא כולל כ-180 תחנות פנימיות דהיינו: תחנה שאינה ממוקמת בציר דרך ראשית ושבהתאם להיתר הבניה או רישיון העסק שניתן לה, ניתן לספק בה דלק לצריכה עצמית בלבד (להלן: "תחנה פנימית"), המהוות חלק מפעילות השיווק הישיר.

מתווה לפיו מתקן הגז יושכר לדלק ישראל לתקופה בת 10 שנים ובתוספת אופציה ל-5 שנים נוספות, אשר בסיומו, ככל שלא פעלה דלק ישראל למכירת/מימוש אחזקותיה במתקן הגז או בדלק גז טבעי בע"מ, עוברת הבעלות במתקן הגז (למעט ציוד נתיק) לרוכשות פי גלילות.

להלן יובא תיאור מבנה משק הדלק בישראל הכולל התייחסות לייבוא נפט גולמי ומוצרי דלקים, הולכתם, אחסונם, ניפוקם והובלתם לתחנות התדלוק.

#### (1) יבוא, רכישה, הולכה ואחסון של מוצרי דלקים

חברות דלק רשאיות לייבא נפט גולמי ומוצרי נפט לישראל. בפועל, נכון למועד הדוח, הנפט הגולמי מייבא לישראל על-ידי בתי הזיקוק ומזוקק על-ידיהם למוצרים. מחירי מכירת התזקימים (מוצרי הנפט) ע"י בתי הזיקוק לחברות הדלק אינם מופקחים, למעט מחירי המכירה של שני סוגי ביטומן (ביטומן מסוג PG-68 וביטומן בלתי מנושף) וגפ"מ. דלק ישראל אינה מייבאת נפט גולמי, אולם היא מייבאת מוצרי נפט (בעיקר בנזין וסולר).

החלטת חברות דלק בדבר יבוא מוצרי נפט מושפעת מהכדאיות הכלכלית של היבוא (מחיר היבוא למול המחיר בשער בז"ן) ומעלויות התשתית הכרוכות בהובלה ימית, פריקה, אחסון והזרמה מהנמלים למתקני הניפוק.

פריקת מוצרי נפט (להבדיל מנפט גולמי) מייבוא אפשרית כיום באתרים הבאים: (א) בנמל חיפה באמצעות תש"ן<sup>4</sup>; (ב) בנמל אשקלון באמצעות תש"ן וקצא"א<sup>5</sup>; ו- (ג) במעגן חברת החשמל באשדוד במידה מוגבלת. אחסון וניפוק מוצרי הדלקים נעשה באמצעות מסופים של חברות תשתית (תש"ן ו-קצא"א), בתי הזיקוק ובמתקני חברות הדלק הגדולות (פז, דלק ישראל וסונול) הפרוסיים ברחבי הארץ. המסופים והמתקנים מתופעלים על ידי בעלי המסופים/המתקנים. מתקני האחסון והניפוק המרכזיים של דלק ישראל, נמצאים בחיפה ובאשדוד והם בבעלותה של פי גלילות. במסגרת הסכם מכירת פי גלילות, דלק ישראל תמשיך לקבל שירותי אחסון וניפוק לתקופה בת 10 שנים ובתוספת אופציה ל-5 שנים נוספות, בתנאים שונים שנקבעו בהסכם המכירה. הזרמת מוצרי הנפט למסופי האחסון והניפוק נעשית לרוב בצנרת בבעלות קו מוצרי דלק בע"מ<sup>6</sup> (להלן: "קמ"ד"). הזרמת מוצרי הנפט למסוף האחסון והניפוק של פי גלילות בחיפה נעשית בדרך כלל בצנרת בבעלות בז"ן. תעריפי שירותי התשתית (פריקה, אחסון ניפוק והזרמה) של מוצרי נפט נקבעו בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק), תשע"ד-2014 (להלן: "צו הפיקוח על מחירי התשתיות"). למידע נוסף ראו גם סעיף 6.19.2.4 להלן.

#### (2) הולכה, ניפוק והובלה

הולכת מוצרי נפט שיוצרו בבתי הזיקוק בחיפה או באשדוד וכן הולכת מוצרי נפט מייבאים נעשית באמצעות צנרת תזקימים ארצית, השייכת בעיקר לקמ"ד, אל

4 חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל.

5 חברה בבעלות מדינת ישראל (50%) וצד ג'.

6 חברה בת בבעלות מלאה של תש"ן.

מתקני האחסון השונים. באתרי הניפוק מאוחסנים מוצרי הנפט במכלים ומשם הם מנופקים למכליות כביש או מוזרמים ישירות למתקני קצה של לקוחות מוסדיים. בחירת אתר האחסון ואופן הזרמת מוצרי הנפט נעשית מעת לעת על ידי חברות הדלק בהתאם לשיקוליהן העסקיים.

הובלת מוצרי נפט מאתרי הניפוק נעשית באמצעות מכליות כביש המופרדות להובלת מוצרים "לבנים" (בנוזין, סולר, קרוסין), להובלת "מזוט" ולהובלת ביטומן.

נכון למועד הדוח למעלה מ-80% מהובלת מוצרי הנפט של דלק ישראל מבוצעת באמצעות חברה בבעלות מלאה של דלק ישראל. יתרת ההובלה (כ-20%) נעשית על ידי מובילי משנה מטעם דלק ישראל או על-ידי הלקוחות, המובילים את הדלקים באמצעות ציי מיכליות שלהם או של מי מטעמם.<sup>7</sup>

### (3) שיווק מוצרי נפט וגז

למיטב ידיעת דלק ישראל, רשומות במרשמי הרשויות למעלה מ-30 חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט במישרין מבתי הזיקוק. להערכת דלק ישראל, פועלים בשוק עוד גורמים (חברות, סוכנים, מפיצים, לקוחות סיטונאיים) אשר רוכשים מוצרי נפט מחברות הדלק המורשות ומשווקים אותם ללקוחות. למיטב ידיעת דלק ישראל, בתחום הגז הטבעי פועלות, נוסף על דלק ישראל, עוד 5 חברות שיווק גז טבעי (פזגז, אמירגז, סופרגז, עושרד ודורגז). בנוסף יצוין כי סופרגז הקימה מתקן לאספקת גז"ד בצפון הארץ. ביום 1.1.2018 קיבלה שותפות דלק גז רישיון ספק גז לרכישת גז"מ ושיווקו באמצעות מכלים נייחים וכן לרכישת גז"מ ושיווקו לכלי רכב בתחנות תדלוק. כמו כן, כאמור, לאחרונה רכשה דלק ישראל את חברות דלק גז, המתמחות בתחום הגז"מ הביתי.

### 6.3.2 שינויים מהותיים בתחום הפעילות

(1) הגברת התחרות - הגברת התחרות בשיווק מוצרי דלקים ללקוחות הסופיים מתבטאת במתן הנחות לצייר הרכב, במתן הנחות על מחירי הדלקים בתחנות, בתחרות על תנאי האשראי ובגידול מתמשך במספר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות. יצוין, כי כניסתן לתוקף של תקנות משק הדלק (קידום התחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות דלקן אוניברסלי") החל מיום 1.1.2018, הובילה להגברת התחרות אף יותר (לפרטים נוספים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 6.19.1.8 להלן). כמו כן, החל מיום 1.1.2019 חל איסור לשווק דלק באמצעות התקני תדלוק אשר אינם אוניברסליים.

הגברת התחרות בפעילות השיווק הישיר מתבטאת בעיקר במרווחי שיווק נמוכים יותר.

(2) התפתחויות רגולטוריות במשק הדלק - לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי  
ראו סעיף 6.19.1.8 להלן.

6.3.3 מגבלות, חקיקה ותקינה

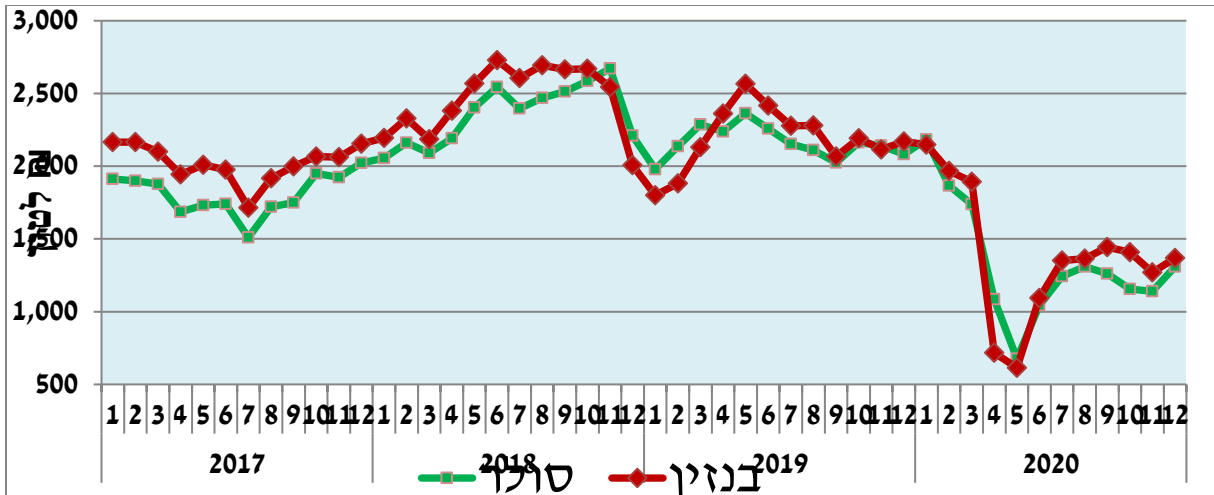
פעילות חברות הדלק כפופה למגבלות, לחקיקה ולתקינה שונות. לפרטים ראו סעיפים 6.18 ו-6.19 להלן.

6.3.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

מחירי הדלקים בעולם משפיעים באופן ישיר על מחירי הדלקים אותם משווקת דלק ישראל. ירידה במחירי הנפט הגולמי גורמת לירידה ברווחיות דלק ישראל בשל ירידה בערכי מלאי מוצרי הנפט של דלק ישראל וכן לשחיקת המרווחים, דבר המשפיע לרעה על הרווחיות הגולמית שלה. מאידך, בעיתות של עלייה במחירי הנפט הגולמי בעולם יכול לחול שיפור ברווחיות דלק ישראל כתוצאה ממימוש מלאי מוצרי הנפט של דלק ישראל במחירים גבוהים יותר, לצד השלכות אפשריות אחרות, כגון ירידה ברמת הביקושים, תחרותיות עזה והנחות מתגברות. יודגש בנוסף שככל שמחירי הדלקים עולים, כך גדל גם הצורך בצרכי ההון החוזר וכן גדלות בעלויות המימון כתוצאה מגידול בהתחייבויות הפיננסיות.

בתקופת הדוח חלה ירידה בכמויות הדלקים הנמכרות בפעילות מתחמי התדלוק והמסחר. השלכות משבר הקורונה - לפרטים לעניין השלכות משבר הקורונה על פעילותה של דלק ישראל, ראו סעיף 1.2.1 לפרק זה לעיל.

להלן גרף המתאר את תנודתיות מחירי תזקיני הנפט (בנוזן וסולר) במחיר לוורה (כהגדרתו בסעיף 6.14.2 להלן) מינואר 2017 ועד ליולי 2020:



מרבית הסכמי החכירה ואחסון הדלקים הינם לתקופות קצרות, והסכמי הניפוק הינם בדרך כלל לתקופות בלתי קצובות ואו ללא התחייבות לכמויות.

### 6.3.5 התפתחויות בשווקים ושינויים במאפייני הלקוחות

פעילות דלק ישראל מושפעת מהתפתחויות שונות בשווקים, לרבות מהמצב הכלכלי במשק הישראלי.

בשנים האחרונות קיימת מגמה של חברות הדלק, לרבות דלק ישראל, לפתח את תחנות התדלוק למתחמים קמעונאיים המציעים, בנוסף למוצרי דלקים ושמונים, גם מגוון שירותים כגון חנויות נוחות, מסעדות ובתי אוכל, שירותי רחיצה לרכב וכו'. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.4.2 ו-6.8 להלן.

למשבר הקורונה, שהחל בעולם בסוף שנת 2019 והחריף במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, וכן לירידה החדה במחירי האנרגיה בשווקים הבינלאומיים, הייתה השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה בתחום הדלקים בתקופה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.23.1 להלן.

### 6.3.6 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 6.19.1.8 להלן. כמו כן, החברה בוחנת את הנחיות בנק ישראל בקשר עם תקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי. המועד להשלמת ההתקנה וההסבה לפעילות בהתאם לתקן EMV הינו יולי 2022. יצוין כי נכון למועד הדוח, התקן אינו מנדטורי. המשמעות של הסבת המערכות לתואמות התקן כאמור, נאמדת במיליוני ש"ח והחברה עדיין בוחנת חלופות.

### 6.3.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום והשינויים החלים בהם

להערכת דלק ישראל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הם:

- (1) פריסה ארצית של תחנות התדלוק ורשת חנויות הנוחות.
- (2) שילוב מוצלח של פעילות הדלקים לצד הפעילות המסחרית.
- (3) מיקוד עיסקי, התמחות ורמת מקצועיות גבוהה של מנהלים ועובדים, בכל התחומים.
- (4) איתור ושימור כוח אדם איכותי בעיקר לניהול ותפעול מתחמי התדלוק.
- (5) איתנות פיננסית המאפשרת תמיכה במצבת התחנות הקיימת ובכלל זה ביצוע השקעות כספיות, ככל הנדרש.
- (6) יכולת גיוס כספים מן המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית.
- (7) יכולת מתן אשראי ללקוחות.
- (8) עדכון ושיפור תנאים של הסכמי שכירות למתחמי תדלוק אשר תנאיהם אטרקטיביים באופן שנותנים ביטוי לגודל החברה והמאפשרים התמודדות במסגרת התחרות בשוק משתנה. כמו כן, שאיפה לזכויות קנייניות במתחמי תדלוק אסטרטגיים.
- (9) זמינות הדלקים והמוצרים לסוגיהם והיכולת לאחסנם ולהוביל אותם ללקוחות הסופיים.
- (10) יכולת תחרותית במחירים המוצעים במכרזים של הלקוחות המוסדיים המשמעותיים.

- (11) מערכי שיווק ולוגיסטיקה מפותחים, מערך גביה ובקרת אשראי מפותח ומערך בקרת מתחמים מפותח.
- (12) בפעילות השיווק הישיר, גורמי הצלחה חשובים נוספים הינם מוניטין, ידע ומקצועיות, מערכות בקרת איכות והון אנושי.
- (13) הרחבת פעילויות עסקיות - סינרגיות לתחום האנרגיה והקמעונאות, וכן פעילויות נוספות, נוכח התחזיות למשק הדלק.

6.3.8 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.14 להלן.

6.3.9 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

- (1) העלויות הכספיות הגבוהות הכרוכות באיתור והקמת תחנות תדלוק, המושפעות, בין היתר, מהסטנדרטים הנדרשים בבניית תחנות.
- (2) משך הזמן הרב הדרוש לשם רישוי תחנות תדלוק והקמתן.
- (3) הקשחת הרגולציה, לרבות חקיקה ותקינה בנושאי תכנון ובניה, כיבוי אש ואיכות סביבה ודרישות משטרת ישראל בנושאים אלו, וכן חוקים ותקנות בעניין נגישות למבנים, תעשייה וסביבה ושירות.
- (4) התחרות מול חברות הדלק הוותיקות בכל תחומי פעילותן.
- (5) הצורך במקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות מלאי מוצרי הנפט, מתן אשראי למפעילי התחנות וללקוחות ציי הרכב.
- (6) חסם כניסה עיקרי לפעילות השיווק הישיר הינו חוסן פיננסי הנדרש מחברת שיווק המשווקת מוצרים המיוצרים על ידה, וזאת כתוצאה מהצורך להעניק אשראי ללקוחות בשל מחירי הדלקים הגבוהים והיטל הבלו על הסולר.
- (7) מחסום היציאה העיקרי בפעילות מתחמי התדלוק והמסחר הוא קיומם של חוזי שכירות/חכירה/הפעלה עם בעלי קרקעות/תחנות.

6.3.10 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

- (1) גז טבעי - השימוש בגז טבעי כמקור אנרגיה לתעשייה בישראל הולך וגדל, ועתיד להפוך, להערכת החברה, למקור אנרגיה משמעותי ביותר לתעשייה ולתחבורה אשר יחליף את מרבית השימוש במזוט, סולר וגפ"מ. נכון למועד הדוח, הפגיעה ברווחיות דלק ישראל כתוצאה מהמעבר עד כה לשימוש בגז הטבעי אינה מהותית, אך ככל שהשימוש בגז הטבעי אכן יתרחב והגז הטבעי ישמש גם כתחליף לסולר לתחבורה ולגפ"מ, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על עסקי דלק ישראל. לפרטים אודות פעילות דלק ישראל בתחום הגז הטבעי ראו סעיף 6.3.1 לעיל וסעיף 6.6 להלן.
- (2) מוצרים תחליפיים להנעת רכבים - בשנת 2003 אישרה ממשלת ישראל שימוש בגפ"מ לתדלוק כלי רכב בתחנות תדלוק (להלן: "גפ"מ אוטומטיבי") והסבת מנועי כלי רכב המונעים באמצעות בנזין למנועים הפועלים על בסיס גפ"מ אוטומטיבי. נכון למועד הדוח, רשת תחנות התדלוק של דלק ישראל כוללת 9 תחנות תדלוק בהן ניתן לתדלק כלי רכב בגפ"מ אוטומטיבי, ובשנת 2021 צפויות

להתווסף כ- 3 תחנות תדלוק נוספות. כמו כן, החלו להימכר בשנים האחרונות כלי רכב חליפיים לכלי הרכב המונעים באמצעות דלקים. נכון למועד הדוח, לא חלה התפתחות משמעותית בכלי הרכב החליפיים כאמור אשר משפיעה באופן מהותי על מכירות הדלקים של דלק ישראל. ככל שתחול התפתחות משמעותית כאמור, יהיה בה כדי להוות איום על מכירות הדלקים בתחנות התדלוק. יחד עם זאת, החברה אינה יכולה להעריך את מידת ההשפעה, אם וככל שתהיה, על מכירות הדלקים של דלק ישראל בתחנות התדלוק ועל רמת הרווחיות ממכירות אלו.

ביום 13.1.2013 פורסמה החלטת ממשלה מס' 5327 (בהמשך להחלטת ממשלה מס' 2790 מיום 30.1.2011) בנושא הפעלת תוכנית לאומית לפיתוח תחליפי נפט בתחבורה, במסגרתה הוחלט לקדם את מעבר התחבורה בישראל בשנים 2013 - 2025 למקורות אנרגיה חליפיים לנפט, ולאפשר היתכנות ההפחתה של משקל הנפט כמקור אנרגיה בישראל בשיעור של כ- 30% בשנת 2020 ושל כ- 60% בשנת 2025, בהתאם לתחזיות הצריכה וככל שהמעבר כדאי כלכלית. בהמשך להחלטה זו, ביום 22.1.2017 פורסמה החלטת ממשלה מס' 2316 בנושא תכנית לאומית לתחבורה חכמה, שמטרתה עודד מחקר ופיתוח, יזמות ותעשייה בתחום התחבורה החכמה בישראל ולייעל את מערך התחבורה, באמצעות עידוד שילובן של טכנולוגיות מתקדמות בתחום התחבורה, לרבות כלי רכב אוטונומיים, חשמליים ומקושרים, מודלים שיתופיים, טכנולוגיות ניטור ועיבוד מידע תחבורתי ותפיסות חדשניות בהפעלת שירותי תחבורה, ולהביא למיצוי התועלות הכלכליות והחברתיות הגלומות בטכנולוגיות אלו, בדגש על הפחתת השימוש בנפט, הקטנת הגודש בדרכים ויוקר המחיה, שיפור הבטיחות בדרכים, שמירה על הסביבה ופיתוח התעשייה הטכנולוגית. החלטה זו קובעת תקציב ייחודי אשר יושקע בין השנים 2017 ועד 2021 למימוש מטרות אלה. במסגרת התכנית הוקם מרכז ניסויים למרכזי פיתוח וחברות הזנק בתחום התחבורה החכמה, נכון לחודש ספטמבר 2019, עוסק משרד התחבורה והבטיחות בדרכים להטמעת התכנית, לרבות באמצעות ביצוע פיילוטים בתחום התחבורה החכמה. ביום 9.10.2018 הציג משרד האנרגיה את "התכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזהמת", שעיקרה צמצום השימוש במוצרי דלק מזהמים באופן הדרגתי עד להפסקתו בשנת 2030. תוכנית זו מציגה יעדים לענפים השונים (לפירוט נוסף ראו גם סעיף 1.7.29 (ז) לעיל). בענף התחבורה, המטרה היא הפסקת צריכת מוצרי דלק מזהמים בתחבורה היבשתית ומעבר לשימוש בכלי רכב חשמליים וכלי רכב המונעים בגז טבעי דחוס (גט"ד). בהתאם לתכנית המוצעת, החל משנת 2030 תיאסר כניסת כלי רכב המונעים בבנזין או בסולר לישראל. מצב זה יתאפשר באופן הדרגתי, כך שבשנת 2022 כ-27,000 כלי רכב מסך מכירות כלי הרכב הפרטיים בישראל יהיו חשמליים, בשנת 2025 כ-177,000, בשנת 2028 כ-665,000 וב-2030 כ-1.4 מיליון.

בענף התעשייה, המטרה היא הפסקת השימוש במזוט, גפ"מ וסולר והחלפתם במקורות אנרגיה יעילים ונקיים יותר. בתעשייה הכבדה - המשך צריכת גז טבעי, ובתעשייה הקלה - חיבור צרכנים לרשת חלוקת הגז הטבעי.

6.3.11 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

לתיאור התחרות בתחום ראו סעיף 6.9 להלן.

6.4 מוצרים ושירותים

המוצרים המשווקים על ידי דלק ישראל והשירותים הניתנים על-ידיה בתחום הפעילות כוללים בעיקר את המוצרים והשירותים הבאים:

6.4.1 מוצרי דלקים ושירותים אחרים

(א) תזקיקים ("מוצרים לבנים") וגז טבעי

**בנזין לסוגיו** - משמש כדלק לכלי רכב בעלי מנוע בנזין ומשווק בעיקר בתחנות דלק.

**סולר** - משמש בעיקר לתדלוק כלי רכב בעלי מנוע דיזל, אוניות וכן לחימום ולתעשייה.

**גפ"מ** - משמש כגז בישול, כדלק תעשייתי ולתדלוק כלי רכב המונעים באמצעות גפ"מ אוטומטיבי.

**נפט (קרוסין)** - משמש בעיקר לחימום בתעשייה ולחימום ביתי.

**דס"ל (דלק סילוני)** - משמש לתדלוק כלי טיס.

**גז טבעי/גט"ד** - משמש לתעשייה ולכלי תחבורה.

(ב) שארית ("מוצרים שחורים")

**מזוט** - משמש בעיקר כדלק לתעשייה, לאוניות וליצור חשמל.

(ג) מוצרים תעשייתיים

דלק ישראל רוכשת ומשווקת שמנים ומוצרי לוואי לרכב ולתעשייה כגון: שמני מנוע, שמני סיכה, משחות סיכה.

(ד) שירותים לכלי שיט

דלק ישראל עוסקת במתן שירותים לכלי שיט בנמלי ישראל באמצעות קמור שירותי ספנות בע"מ וכן בתדלוק אוניות בנמל חיפה ובנמל אשדוד, באמצעות מכליות כביש של דלק ישראל.

6.4.2 מוצרים קמעונאיים

דלק ישראל משווקת בחנויות הנוחות, תחת המותג "מנטה", מוצרים קמעונאיים שונים כגון מוצרי מזון, משקאות, סיגריות ומוצרים נוספים. בנוסף, השירותים בחנויות הנוחות כוללים, בין היתר, שירותי משיכת מזומנים, שירותים מתקדמים (כגון: טעינת מכשירים סולריים ואינטרנט אלחוטי), שירותי דואר ישראל, שירותי אחסנה ואיסוף חבילות, שירות תשלומים לרשויות שונות ועוד. כמו כן, במרבית תחנות התדלוק משווקים מוצרים נלווים לרכב. מרבית חנויות מנטה הינן בהפעלת דלק ישראל, באמצעות דלק מנטה. נכון למועד הדוח מפעילה דלק ישראל כ- 158 חנויות נוחות. במרבית חנויות הנוחות קיימת נקודה לממכר קפה ומוצרי מזון תחת מותג חברת קפה ג'ו. נכון למועד הדוח, כ-34 חנויות נוחות מופעלות ע"י זכיינים.



כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח פעלה דלק גם בתחום האחסון והניפוק של דלקים (באמצעות פי גלילות) ובתחום הייצור והמכירה של חשמל (באמצעות תחנות הכוח) - תחומים אשר היא אינה פועלת בהן במועד זה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.1 לעיל.

## 6.5 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן פרטים בדבר הכנסות דלק ישראל ממוצרי הדלקים והשמונים בשנים 2018 עד 2020 (כולל ובניכוי מס בלו):

% מהכנסות תחום הפעילות		סך מכירות במיליוני ש"ח		המוצר	
בניכוי מס בלו	כולל מס בלו	בניכוי מס בלו	כולל מס בלו		
85.0	94.0	2,386	7,065	דלקים ושמונים*	2020
89.1	94.5	4,375	9,287	דלקים ושמונים*	2019
90.5	95.2	4,558	9,433	דלקים ושמונים*	2018

\* עיקר ההכנסות הן ממכירת דלקים.

שיעורי הרווחיות התפעולית של דלקים שמחיר המכירה שלהם לצרכנים מפוקח אינם שונים מהותית מאלו של דלקים שמחיר המכירה שלהם אינו מפוקח.

## 6.6 מוצרים חדשים

6.6.1 שיווק גז טבעי וגט"ד: דלק ישראל החלה לשווק גז טבעי וגט"ד באמצעות חברת דלק גז טבעי בע"מ וכן נכנסה לפעילות בתחום הגפ"מ באמצעות חברות דלק גז, והיא פועלת באופן שוטף לאיתור לקוחות פוטנציאליים למעבר לשימוש בגז טבעי במקום שימוש במזוט, בגפ"מ ובסולר ולהתקשרות עמם בהסכמים לאספקת גז טבעי וגט"ד. נכון למועד הדוח, התקשרה דלק ישראל עם מספר לקוחות בהסכמים לאספקת גז טבעי וגט"ד. יצוין, כי במסגרת זו, מציעה דלק ישראל ללקוחות חבילת שירותים מלאה הכוללת אספקת גז טבעי באמצעות תשתיות הולכה לגז טבעי, הסבת מתקנים והתאמתם לגז טבעי (ככל הנדרש) וכן אספקת גט"ד באמצעות מכליות כביש. במהלך שנת הדוח, פעלה דלק ישראל להשגת אישורים רגולטורים הנדרשים לפעילות זו (כאשר נכון למועד הדוח טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים) ולבניית תשתיות כבסיס לחתימת הסכמי התקשרות לשיווק גז טבעי (ראו סעיף 6.6.1 לעיל).

נכון למועד הדוח, דלק ישראל מספקת בפועל גז טבעי בצנרת באמצעות זכייני רשתות חלוקה. דלק ישראל התקשרה ביום 3.12.2013 עם שותפי תמר (אשר בכללם נמנית דלק קידוחים, שותפות ציבורית מוגבלת בשליטת החברה) (להלן בס"ק זה: "המוכרים"), בהסכם לרכישת גז טבעי מפרויקט תמר (להלן בס"ק זה: "ההסכם לרכישת גז טבעי" או "ההסכם").

- 6.6.2 **תקופת ההסכם**: תקופת ההסכם החלה בחודש מרץ 2015 ותסתיים בתום כ- 7 שנים או במועד בו דלק ישראל תצרוך את הכמות החוזית הכוללת (0.46 BCM), לפי המוקדם (להלן בס"ק 6.6.1 זה: "**תקופת ההסכם**").
- 6.6.3 **התחייבות Take or Pay**: במסגרת ההסכם, התחייבה דלק ישראל לרכוש או לשלם (Take or Pay) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם (להלן: "**התחייבות ה-TOP**"). בהסכם נקבע כי במשך תקופת הביניים עד להשלמת הגדלת קיבולת האספקה של מערכת הטיפול וההולכה של פרויקט תמר (להלן "**תקופת הביניים**"), אספקת הגז לדלק ישראל תהיה בכפוף לכמויות הגז שתהיינה זמינות למוכרים באותה העת, לאחר אספקת הגז ללקוחות של פרויקט תמר, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם וללא התחייבות TOP מצד דלק ישראל. תקופת הביניים הסתיימה ביום 29.2.2020, והחל מיום 1.3.2020 אספקת הגז לדלק ישראל במסגרת ההסכם מתבצעת על בסיס מחייב (Firm) והתחייבות ה-TOP של דלק ישראל נכנסה לתוקפה.
- 6.6.4 **מחיר הגז**: מחיר הגז שנקבע בהסכם מוצמד למחירי הברנט (Brent), הכולל "מחיר רצפה" ו-"מחיר תקרה", הכל בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם. נכון למועד אישור הדוח, מחיר הרצפה גבוה משמעותית ממחירי השוק.
- 6.6.5 להערכת החברה, סכום הרכישה המצטבר בתקופת ההסכם (בהתבסס על הערכת דלק ישראל לגבי כמות הגז הטבעי שתירכש במהלך תקופת האספקה עשוי להסתכם בכ- 100 מיליון דולר ארה"ב.
- 6.6.6 יובהר כי היקף הרכישות בפועל יגזר ממכלול גורמים, לרבות כמויות הגז שתירכשנה בפועל על-ידי דלק ישראל ומחיר הברנט.
- כמו כן, דלק ישראל התקשרה עם נתג"ז בהסכמים להזרמת גז טבעי ולקבלת שירותי הולכת גז טבעי ללקוחות.
- ההערכות דלעיל ביחס להיקף הכספי הכולל של ההסכם, כמות הגז הטבעי שתירכש, מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים לרבות עקב אי התקיימות התנאים המתלים, כולם או חלקם, שינויים בהיקף, בקצב ובעיתוי צריכת הגז הטבעי על ידי דלק ישראל, מחיר הגז שיקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם, מחירי הברנט, רגולציה וכיוצ"ב.**
- יצוין, כי פעילות דלק ישראל בתחום הגז כפופה לקבלת אישורים רגולטורים שונים, בין היתר, מכח חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989, חוק משק הגז הטבעי וחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965. בשנת 2016 התקבל רישיון ספק גז טבעי דחוס על-שם חברת דלק גז טבעי, אשר הוארך לתקופה נוספת במהלך שנת הדוח וכן ביום 10.1.2018 התקבל רישיון לרכישה ושיווק של גפ"מ במכלים נייחים ולכלי רכב בתחנות תדלוק על שם שותפות דלק גז, בתוקף הרישיון עד ליום 31.12.2020 ("**רישיון גפ"מ**"). נכון למועד הדוח, קיבלה דלק ישראל רישיון גפ"מ זמני שתוקפו עד ליום 1.3.2021, והחברה פועלת לקבלת רישיון קבוע.

מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים, בין היתר, על הארכות ואומדני החברה, כפי שנמסר לה מדלק ישראל. יובהר כי למועד זה, אין וודאות שרישיון הגפ"מ יוארך לתקופות נוספות, וכי דלק ישראל תמשיך לכהיזק בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי דין לצורך פעילותה של דלק ישראל בתחום הגז, ואלה תלויים, בין היתר, בהתפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של דלק ישראל או החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.23 להלן.

## 6.7 לקוחות

### 6.7.1 לקוחות דלק ישראל ניתנים לסיווג למספר קבוצות:

(א) לקוחות פעילות תחנות התדלוק וחנויות הנוחות - לקוחות אלו נחלקים לשתי קבוצות עיקריות:

- (1) לקוחות פרטיים, הרוכשים מוצרי דלק, שמנים או מוצרים קמעונאיים בתחנות התדלוק ובחנויות הנוחות המופעלות ע"י דלק ישראל. הלקוחות משלמים עבור ים והשמנים את המחיר הקבוע בכל תחנה, כאשר המחיר עבור בנזין 95 אוקטן מצוי תחת פיקוח כמפורט בסעיף 6.19.2.2 להלן, והתשלום מתבצע בדרך כלל במזומן או באשראי. הפער בין מחיר המכירה ללקוח הסופי לסכום המצטבר של מחיר הדלק בשער בז"ן, תוספת הבלו ותשלומים עבור שירותי תשתית מכונה "סל הוצאות השיווק" או "מרווח השיווק". בתחנות המופעלות ע"י מפעיל חיצוני נקבע מחיר המכירה בהסכם בין הצדדים, כאשר את המחיר ללקוחות מזדמנים קובע המפעיל;
- (2) לקוחות עסקיים הכוללים ציי רכב המנויים על שירות ה"דלקן", לקוחות מכרזים (הנמנים על לקוחות ה"דלקנים") וכן תחנות תדלוק הקשורות עם דלק ישראל בחוזה הפעלה מטעם דלק ישראל ובחוזי אספקה לרכישות מוצרי דלק ושמנים ממנה<sup>8</sup>. לקוחות אלה נבדלים מהצרכנים הפרטיים בעיקר בתנאי האשראי (הארוכים יותר) שהם מקבלים ובהנחה הניתנת ללקוחות העסקיים.

בשל העובדה כי מרווח השיווק המרבי בבנזין 95 נטול עופרת הינו סכום קבוע (בשל קיומו של פיקוח ממשלתי וצו הקובע את שיעור העדכון), שאינו מושפע מתנודתיות במחירי הבנזין/הבלו, וכך גם במוצרים שאינם בפיקוח, אין פיצוי מובנה על סיכוני האשראי שמקורם בגידול אשראי הלקוחות עקב עליות מחירי הדלקים והעלאת מרכיב הבלו.

8 ביום 29.7.2013 זכתה דלק ישראל זכתה במכרז של משרד הביטחון לניפוק דלקים ומתן שירותי תדלוק לרכבי צה"ל ומשרד הביטחון ברשת תחנות הדלק שלה, למשך 3 שנים, שהוארכו בעקבות מימוש אופציה שניתנה למשרד הביטחון להארכת ההתקשרות בשנתיים נוספות. תקופת מתן השירותים במסגרת המכרז הוארכה פעם נוספת על ידי משרד הביטחון עד לפרסום מכרז חדש בקרוב. ביום 21.6.2020 זכתה דלק ישראל במכרז החדש של משרד הביטחון למתן שירותי תדלוק לרכבי צה"ל ומשרד הביטחון ברשת תחנות הדלק שלה, למשך 3 שנים ובתוספת אופציית הארכה של עד שנתיים נוספות (לשיעורין). יצוין כי מכרז משרד הביטחון לניפוק דלקים הופרד ממכרז מתן שירותי התדלוק ונכון למועד זה, דלק ישראל לא ניגשה למכרז לניפוק דלקים.

יצוין, כי במהלך העסקים הרגיל ובהתאם למקובל בשוק הדלק, מציעה דלק ישראל לבעלי תחנות הלוואות למטרות שונות, כדלקמן : (1) הלוואות יזמות - הלוואה לצד שלישי (רוכש הקרקע) לצורך רכישת הקרקע. הלוואות אלו נפרעות על-פי רוב בדרך של קיזוז דמי השכירות העתידיים המגיעים לבעל התחנה ; (2) הלוואות מסחריות במסגרת הסכמים לחידוש התקשרות עם בעל תחנה בהסכם שכירות או אספקה. הלוואות אלה נפרעות בדרך של קיזוז דמי השכירות השוטפים לבעל התחנה או נפרעות כנגד תקבולי מזומנים שוטפים ; (3) הסכמים לפריסת חוב (המרת יתרת חוב להלוואה) של מפעילי תחנות (מטעם דלק ישראל או עצמאיים). עיקר הלוואות היזמות וההלוואות המסחריות מגובות בשעבוד מקרקעי התחנה, ועיקר ההלוואות בגין פריסת חוב הינן ללא בטוחות. סך יתרת ההלוואות האמורות נכון ליום 31.12.2020 הינו כ- 36 מיליון ש"ח.

(ב) לקוחות פעילות השיווק הישיר

לקוחות אלו כוללים לקוחות פרטיים, לקוחות מכרזים (חברות ממשלתיות וכן חברות מסחריות) ולקוחות עסקיים כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות וכדומה.

6.7.2 התפלגות המכירות בתחום לפי סוגי לקוחות

להלן התפלגות המכירות במתחמי התדלוק והמסחר (כולל בלו) בשנים 2018, 2019 ו-2020 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות במתחמי התדלוק והמסחר באותה שנה):

2018		2019		2020		סוג הלקוחות
ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	
38%	2,667	38%	2,530	38%	2,028	עסקי (לרבות מכרזים, דלקנים) <sup>9</sup>
25%	1,764	27%	1,820	29%	1,517	תחנות בהפעלה / באספקה <sup>10</sup>
37%	2,570	35%	2,337	33%	1,759	פרטיים
100%	7,001	100%	6,687	100%	5,304	סה"כ

9 שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.  
 10 מכירות דלק ישראל לתחנות בהפעלה/באספקה כוללות, בין היתר, מכירות ללקוחות הדלקנים באמצעות תחנות אלו. יובהר כי הנתונים אודות המכירות כמפורט בטבלה אינם מייצגים את מכירות תחנות אלו ללקוחות הדלקנים אלא את מכירות דלק ישראל לתחנות.

6.7.3 להלן פירוט התפלגות מכירות הדלקים באמצעות התחנות ברשת דלק ישראל ללקוחות ציי הרכב הסופיים לפי ותק הלקוחות / משך חוזה ההתקשרות<sup>11</sup>:

ותק	סכום עסקאות נטו
שנה אחת (2%)	61
שנתיים עד חמש שנים (19.9%)	493
מעל חמש שנים (78.1%)	2,076
סה"כ (100%)	2,630

6.7.4 להלן התפלגות המכירות בפעילות השיווק הישיר (כולל בלו) בשנים 2018, 2019 ו-2020 לפי סוג הלקוחות (בשיעור מסך הכנסות מהמכירות בפעילות השיווק הישיר באותה שנה):

סוג הלקוחות	2018		2019		2020	
	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות התחום	במיליוני ש"ח
מכרזים	3%	88	3%	85	3%	58
עסקיים	97%	2,754	97%	2,966	97%	1,704
פרטיים	-	-	-	-	-	-
סה"כ	100%	2,842	100%	3,051	100%	1,762

6.8 שיווק והפצה

להלן תיאור תמציתי של דרכי השיווק של דלק ישראל:

6.7.5 שיווק בתחנות התדלוק

שיווק לקהל הרחב - דלק ישראל מקדמת את מוצריה ושירותיה במספר אמצעים: הנחות, מבצעים ארציים או נקודתיים בתחנות ספציפיות, מועדוני לקוחות, שימוש במקדמי מכירות ופרסום באמצעי התקשורת. בנוסף, דלק ישראל משקיעה בתחזוק ושיפור תחנות התדלוק והשירות הניתן בהן, שיפוץ תחנות ותיקון ושיפור חזותן, וכן פועלת לעדכון והעשרת מגוון השירותים הניתנים בתחנות.

11 המכירות ללקוחות ציי רכב הסופיים המוצגות בטבלה הינן כלל המכירות המתבצעות ללקוחות האמורים באמצעות רשת התחנות של דלק ישראל לרבות תחנות שהינן בהפעלת צד שלישי מטעם דלק ישראל ותחנות באספקה, ואינן בהכרח המכירות המוכרות בדוחות הכספיים של דלק ישראל. מכירות ללקוחות דלקנים המתבצעות באמצעות תחנות בהפעלת דלק ישראל מוכרות במלואן כהכנסות בדוחות הכספיים, ואילו מכירות ללקוחות דלקנים המתבצעות באמצעות תחנות שהינן בהפעלת צד שלישי מטעם דלק ישראל ותחנות באספקה מוכרות רק בחלקן בהתאם להתחשבות שנעשית אל מול בעל התחנה.

שיווק שירות התדלוק באמצעות מערכת זיהוי אלקטרונית ("דלקן") - דלק ישראל  
מעסיקה אנשי מכירות וכן מתקשרת עם מקדמי מכירות חיצוניים שתפקידם לגייס לקוחות לשירות ה"דלקן". בנוסף, דלק ישראל משתתפת במכרזים המפורסמים על ידי חברות וגופים בעלי ציי רכב המבקשים לקבל שירותי תדלוק בהסדר קולקטיבי. יצוין, כי על פי תקנות דלקן אוניברסלי, החל מיום 1.1.2019 לא ניתן לספק דלקים באמצעות התקני תדלוק שאינם אוניברסליים.

#### 6.7.6 פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים

דלק ישראל מעסיקה אחראי ייזום, אשר תפקידו לאתר קרקעות וגופים פוטנציאליים המעוניינים להיכנס להסכמי התקשרות עמה לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומסחר.

#### 6.7.7 שיווק והפצה בפעילות השיווק הישיר

במסגרת פעילות השיווק הישיר, מפעילה דלק ישראל מערך שיווק ומכירות המשווק את המוצרים ללקוחות הקצה. כמו כן לדלק ישראל הסכמי התקשרות עם סוכני דלקים (צדדי ג'), המוכרים דלקים ללקוחות קצה. הובלת מוצרי נפט שונים המשווקים על ידי דלק ישראל בפעילות השיווק הישיר מבוצעת בעיקר באמצעות דלק שינוע ובאמצעות קבלני הובלה שונים ובהזרמה ישירה ללקוח. לדלק ישראל אין תלות בסוכן זה או אחר המשווקים את מוצרי הנפט, אולם מערך השיווק בכללותו הינו מהותי לדלק ישראל. פעולות שיווק הגפ"מ של דלק ישראל ללקוחות בתחום התעשייה ולתחנות תדלוק מתבצעת באמצעות שותפות דלק גז. כמו כן, כאמור, רכשה דלק ישראל את חברות דלק גז ובאופן זה הרחיבה פעילות לתחום הגפ"מ הביתי.

### 6.9 תחרות

על פי נתוני הרשויות, בישראל רשומות למעלה מ-30 חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בארץ או ליבא מוצרי נפט. כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל, בפעילות מתחמי התדלוק והמסחר, ארבע מתוך החברות הפעילות (כולל דלק ישראל) מחזיקות בנתח השוק העיקרי בישראל. למיטב ידיעת דלק ישראל, על פי נתוני משרד האנרגיה, דלק ישראל הינה חברת שיווק דלקים השנייה בגודלה בישראל (עם נתח שוק משוער בשיעור של כ-19% מכלל תחנות התדלוק), אחרי פז, המחזיקה בנתח שוק משוער בשיעור של כ-21% מכלל תחנות התדלוק, ולפני סונול ודור-אלון, המחזיקות בנתח שוק משוער בשיעור של כ-18% וכ-17% מכלל תחנות התדלוק, בהתאמה. להערכת דלק ישראל, לכל אחד משלושת מתחריה העיקריים פריסת תחנות ארצית ויכולת מתן שירותים ללקוחות ציי הרכב. בנוסף יצוין, כי בשוק פועלים מספר רב של מתחרים קטנים, אשר יחדיו מפעילים, למיטב ידיעת החברה ונכון למועד הדוח, כ-25% מתחנות התדלוק הציבוריות במדינת ישראל<sup>12</sup>.

**6.9.1 משק הדלק בישראל מתאפיין כיום בתחרות גבוהה בכל תחומי פעילותה של דלק ישראל, כמפורט להלן:**

6.9.1.1 עדכון ורענון פריסת תחנות התדלוק של חברות הדלק ומיקומן, בין על-ידי איתור תחנות תדלוק חדשות והקמתן ובין על-ידי התקשרות עם תחנות תדלוק ותיקות שתוקף חוזי ההפעלה / אספקה שלהן פג, כאשר הביקוש לתחנות תדלוק במקומות אסטרטגיים, מביא להעלאת דמי השכירות או מחיר הרכישה שיש לשלם לבעל המקרקעין, דבר ששוחק את רווחיות חברות הדלק.

6.9.1.2 תחרות בשיווק לצרכן הסופי ובמכירות בתחנות התדלוק, שהשלכותיה הכספיות על דלק ישראל באות לידי ביטוי באופן ישיר ע"י שחיקת מרווחי השיווק, מתן הנחות וקיום מבצעי קידום מכירות שונים, ובאופן עקיף באמצעות שיפור השירות הניתן בתחנות התדלוק ומגוון השירותים הניתנים ללקוח.

6.9.1.3 תחרות בפעילות השיווק לצי רכב, בעיקר בין חברות הדלק הגדולות, המתבטאת בעיקר בתחרות על המחיר שניתן לצי הרכב, תנאי האשראי ובשירותים נוספים הניתנים על ידי חברות הדלק, כגון דוחות ניתוח תצורות דלקים, אמצעי מדיה אלקטרוניים, אמצעים לניהול צי רכב, מתן שירותי שטיפה וכיוצ"ב. בעניין זה יש לציין את האיסור על מתן שירותי תדלוק באמצעות התקני תדלוק שאינם אוטומטיים, בהתאם לתקנות דלקן אוניברסלי, אשר נכנס לתוקף ביום 1.1.2019. לפרטים ראו סעיף 6.19.1.8 להלן.

6.9.1.4 התחרות בפעילות השיווק הישיר מתאפיינת מחד בהשקעות תפעוליות נמוכות אך מאידך קיים סיכון עקב תנאי האשראי והאובליגו. כמו כן, פעילות במסגרת מכרזים עם מוסדות ממשלתיים ותאגידיים בעלי צי רכב גדולים, מתאפיינת במרווחים נמוכים מאוד.

6.9.1.5 הפיקוח על תעריפי האחסון והניפוק מקשה על גמישות תחרותית, ומשכך פעילות הניפוק והאחסון מושפעת בעיקר ממערכת היחסים שבין צרכן הדלקים הזקוק לשירותים אלה ומיקומו הגיאוגרפי לבין מקור הדלקים שהינו בתי הזיקוק או חלופת ייבוא.

**6.9.2 להלן פירוט הדרכים העיקריות של דלק ישראל להתמודד עם התחרות ופירוט הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי:**

6.9.2.1 דלק ישראל נותנת מענה תחרותי הולם בכל הקשור לפריסת מתחמי התדלוק ברחבי ישראל. כמו כן, דלק ישראל פועלת לעדכון מגוון השירותים הניתנים במתחמי התדלוק, לנוחות לקוחותיה.

6.9.2.2 איתנות פיננסית ומערך שיווק מקצועי וממוקד בעל יכולת בקרה ושליטה גבוהה.

6.9.2.3 בפעילות אחסון וניפוק הדרך העיקרית של דלק ישראל להתמודדות עם התחרות היא באמצעות מתן שירות טוב יותר בזמני המתנה. בפעילות זו יש משמעות גבוהה למשך זמן ההמתנה של מכלית כביש לניפוק ולמשך הזמן שלוקח למלא מכלית כביש מרגע כניסתה למתקן הניפוק ועד עזיבת המתקן בסיום התהליך.

6.10 עונתיות

ככלל, דלק ישראל אינה מושפעת מעונתיות.

6.11 רכוש קבוע ומתקנים

6.11.1 נכון ליום 31.12.2020 לדלק ישראל 55 תחנות בבעלותה או בחכירה ראשית ממנהל מקרקעי ישראל (כולל 17 תחנות בבעלות משותפת עם צדדים שלישיים) וכ-105 תחנות חכורות או שכורות לתקופות ארוכות (מעל שלוש שנים) בפריסה כלל ארצית. להלן פירוט תחנות התדלוק של דלק ישראל, לפי מאפייני הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה ומאפייני הפעלת התחנות, נכון ליום 31.12.2020 (כל תחנות התדלוק הינן תחת המותג "דלק" ומוכרות את מוצרי דלק ישראל):

סה"כ	הפעלה ע"י עצמאי	הפעלה ע"י מפעיל מטעם דלק ישראל	הפעלה ע"י דלק מנטה		הזכות הקניינית של הקבוצה
54	-	12	42	מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'	בעלות/חכירה לתקופה ארוכה
1	-	-	1	הוקנו זכויות לצד ג'	
55	-	12	43		סה"כ תחנות בבעלות
6	6	-	-	ללא שכירות	חכירת משנה בתחנות נכיס
21	-	1	20	כולל שכירות	
27	6	1	20		סה"כ תחנות בחכירת משנה בתחנות נכיס
2	2	-	-	ללא שכירות	חכירת משנה
7	-	1	6	כולל שכירות	
9	2	1	6		סה"כ תחנות בחכירת משנה
113	0	8	105		שכירות
34	34	-	-		ללא זכות קניינית
238	42	22	174		סה"כ

6.11.2 הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה

תחנות התדלוק של דלק ישראל נחלקות לארבעה סוגים בהיבט הזכויות הקנייניות במקרקעין של התחנה כדלקמן:

6.11.2.1 תחנות בהן לדלק ישראל זכות בעלות במקרקעין עליהן בנויה התחנה (בחלק מהמקרים, בבעלות משותפת עם צד ג') או שדלק ישראל היא חוכרת ראשית ממנהל מקרעי ישראל או מרשות מוסדית אחרת.

6.11.2.2 תחנות "נכיס" - תחנות שהוקמו מכוח הסדר בין משרדי שהיה נהוג בין מדינת ישראל ובין חברות הדלק. על פי הסדר זה נקבע שלא תוקצה קרקע של מינהל מקרקעי ישראל להקמת תחנות תדלוק, אלא אם כן זכות ההפעלה בתחנות



התדלוק תמסר לנכה צה"ל, שיבחר על ידי אגף השיקום במשרד הבטחון, לצורך שיקומו. הוראה זו שונתה במהלך שנות ה-90 וכיום תוענק לנכה צה"ל זכות חכירה ראשית ל- 49 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. בד בבד, לחברת הדלק תוענק זכות חכירת משנה לאותן תקופות בתמורה לדמי חכירה זהים לדמי החכירה המשולמים על-ידי הנכה למינהל. דלק ישראל תחכור את הקרקע לשם הקמת תחנת התדלוק, תדאג לציודה בציוד הנדרש לשם פעילותה וכן לתחזוקה של מערכותיה. לאחר הקמת התחנה ממנה דלק ישראל את נכה צה"ל למפעיל מטעמה, באופן בו הוא מחויב לרכוש מדלק ישראל בלבד את מוצרי הנפט, ומחיר מוצרי הנפט לתחנה (היינו, מחיר המכירה לנכה צה"ל) יקבע על ידי דלק ישראל. בהקשר זה יצוין, כי כל העברת זכות הפעלה של תחנות התדלוק האמורות לצד שלישי, לרבות דלק ישראל, טעונה הסכמה ואישור של משרד הבטחון. יצוין, כי במקרה בו אגף השיקום לא יאשר את הפעלת תחנות הנכים על-ידי דלק ישראל, יורה אגף השיקום על ביטול הסכם ההפעלה בין דלק ישראל לבין הנכה, ודלק ישראל תהא רשאית לספק דלקים בלבד לתחנות כאמור. נכון למועד הדוח, טרם נתקבלו ממשרד הביטחון הנחיות בנושא. במקרה בו יבוטלו הסכמי השכירות של דלק ישראל ביחס ל- 21 תחנות הנכים, לא תהא לה חשיפה מהותית עקב כך.

6.11.2.3 תחנות בשכירות כוללות תחנות של דלק ישראל, חכירת משנה או חכירה ראשית מצד ג' שאינו מינהל מקרקעי ישראל ותחנות בשכירות ארוכה או קצרת מועד. כאשר על פי רוב, דלק ישראל מתחייבת להקים את התחנה על חשבונה, לציידה במרבית הציוד הדרוש לשם פעילותה התקינה ולתחזק את כל מערכותיה. בתחנות אלו המפעיל מחויב לרכוש מדלק ישראל בלבד את מוצרי הנפט ומחיר מוצרי הנפט למפעיל, נקבע על ידי דלק ישראל.

6.11.2.4 תחנות בהן לדלק ישראל אין זכויות קניין, זכות חזקה או זכות שימוש, אשר הינן תחנות בהן דלק ישראל חתמה עם בעלי התחנה על הסכם המבטיח לה במרבית המקרים בלעדיות באספקת מוצרי דלקים לתקופות של שנה, כשלבועלים בלבד אופציה לדרוש חידוש ההסכם לשנה ועד שלוש שנים (סה"כ) וביתרת המקרים קיימות הסכמות בנוגע לתנאים המסחריים. בחלק גדול מהסכמים אלה אין בטחונות לאספקת מוצרי הנפט. לפירוט בדבר ההגבלות מתחום דיני התחרות החלות על התקשרויות דלק ישראל עם בעלי זכויות בתחנות תדלוק ראה האמור בסעיף 6.19.6 להלן.

### 6.11.3 הפעלת תחנות התדלוק נעשית במספר דרכים:

6.11.3.1 על ידי דלק ישראל באמצעות דלק מנטה.

6.11.3.2 על ידי צד שלישי מטעם דלק ישראל - תחנות התדלוק בהסדר זה נושאות את שלטי דלק ישראל ורוכשות את כל המוצרים באופן בלעדי ממנה. המפעיל מחויב להפעיל את התחנה בהתאם לנהלים המקובלים בדלק ישראל. על פי רוב, המפעיל נושא במרבית עלויות ההפעלה של תחנת התדלוק, ובכלל זה

מעסיק את עובדי תחנת התדלוק ורוכש מלאים מדלק ישראל. בחלק מהמקרים דלק ישראל משתתפת בחלק מעלויות המפעיל. בחלק אחר דלק ישראל אינה משתתפת בעלויות המפעיל אך נותנת הנחה במחירי הדלקים הנמכרים לו. המפעיל אחראי להשגת הרשיונות וההיתרים הנדרשים לשם הפעלת התחנה, אולם בחלק מהמקרים דלק ישראל מטפלת ונושאת בעלויות הכרוכות בעמידה בדרישות הרשויות מתחנת התדלוק. המפעיל משלם לדלק ישראל דמי שכירות קבועים ו/או משתנים בהתאם להיקף המכירות של התחנה.

6.11.3.3 על ידי צד שלישי עצמאי שאינו מטעם דלק ישראל - בתחנות אלה מדובר למעשה בהסכמי אספקה קצרי מועד לתקופות של שנה כשלמפעיל בלבד האופציה לדרוש את חידוש ההסכם לשנה נוספת וחוזר חלילה עד שלוש שנים. בהסכמי האספקה מחויבים המפעילים לרכוש מוצרי דלקים ושמנים מדלק ישראל, במחירים ובתנאי אשראי מוסכמים, ולמכור אותם תחת סימני המסחר של דלק ישראל, בשמם ובמסגרת מגבלות הפיקוח על המחירים, ובהתאם להתניות דלק ישראל בקשר עם נהלי בטיחות, שיווק, המראה החיצוני של תחנת התדלוק וכיוצ"ב. על פי רוב, הבעלות בציוד בתחנת התדלוק היא של דלק ישראל, המשאילה את הציוד למפעיל התחנה. דלק ישראל מתקינה בתחנת התדלוק את הציוד הדרוש להפעלתה ומספקת לבעל הזכויות בה שירותי תחזוקה והדרכה מקצועית בהתאם להסכם ההתקשרות. במרבית המקרים דלק ישראל לא מעמידה בטחונות להבטחת מכירת הדלקים לתחנות. בחלק מן המקרים לדלק ישראל אין בלעדיות באספקת מוצרי הדלקים.

6.11.3.4 כל חנויות מנטה של דלק ישראל (חנויות הנוחות) מופעלות על ידה, באמצעות דלק מנטה, למעט כ-34 חנויות המופעלות ע"י זכיינים. כל עובדי חנויות מנטה (שאינן מופעלות בזכיינות) הינם עובדים של דלק מנטה. דלק מנטה רוכשת את המלאי ונושאת בכל הסיכון הכרוך בהפעלת חנויות הנוחות למעט במקרה של זכיינים, שאז הזכיינים רוכשים את המלאי ונושאים בכל הסיכון הכרוך בהפעלת חנויות הנוחות.

6.11.3.5 הרכוש הקבוע של דלק ישראל בפעילות תחנות התדלוק וחנויות הנוחות כולל מבנים וציוד במרבית התחנות הציבוריות בהן יש לה זכויות קניין. בנוסף, לדלק ישראל ציוד בכל תחנותיה בהן אין לה זכויות קנייניות או בהן יש לה הסכמי שכירות קצרי מועד. בחלק מתחנות אלה יש לדלק ישראל רכוש קבוע גם במבני התחנה, אשר הוקמו לפני שנים רבות כאשר היו לה זכויות קנייניות (לרבות הסכמי החכרה/שכירות ארוכת מועד) בתחנות. כמו כן, לדלק ישראל כלי רכב ומשאיות להובלת מוצרי דלק ושמנים.

6.11.3.6 הרכוש הקבוע של דלק ישראל בפעילות השיווק הישיר כולל ציוד (בעיקר מכלים ייעודיים ומשאבות) בחצרות ומתקני הלקוחות, ציוד בתחנות הפנימיות הכולל תשתיות, מיכלים, צנרת, משאבות אלקטרוניות, מערכות תדלוק ובקרה אלקטרוניות.

**6.12 נכסים לא מוחשיים**

דלק ישראל פועלת באמצעות מספר מותגים מוכרים ומוגנים: "דלק", "מנטה", "דלקן דלק" (מותג שירות התדלוק האלקטרוני) ו-"קפה גיו".

**6.13 הון אנושי**

6.13.1 נכון לימים 31.12.2020 ו-31.12.2019 מועסקים בדלק ישראל עובדים לפי החלוקה הבאה:

מספר עובדים ליום 31.12.2019	מספר עובדים ליום 31.12.2020	פעילות
1969	1654	מתחמי תדלוק ומסחר
55	70	שיווק ישיר
36	36	אחסון וניפוק
39	229	אחר
<b>2,099</b>	<b>1989</b>	<b>סה"כ</b>

6.13.2 מרבית עובדי דלק ישראל מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים ואינם כפופים להסכם קיבוצי מיוחד, ועל חלקם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים או כלליים מכח חברות החברות בארגוני מעסיקים או מכח צווי הרחבה. ביום 4.3.2020 נחתם הסכם קיבוצי בין דלק ישראל להסתדרות העובדים הלאומית לתקופה בת 4 שנים שתוארך לתקופה בת שנה נוספת.

6.13.3 ביום 9.1.2017 נחתם הסכם קיבוצי בין דלק מנטה להסתדרות העובדים הלאומית לתקופה בת 4 שנים, שתוארך לתקופה בת שנתיים נוספות, אלא אם מי מהצדדים יודיע על רצונו לשנות את ההסכם או לבטלו. כפי שנמסר לחברה מדלק ישראל, במסגרת מו"מ שהתקיים בין דלק מנטה לבין הסתדרות העובדים הלאומית, יפעלו הצדדים לחתימת הסכם קיבוצי חדש במהלך המחצית השנייה של שנת 2021.

6.13.4 דלק ישראל מקפידה להעסיק נהגי מיכליות כביש בעלי היתר להובלת חומרים מסוכנים. בנוסף, עובדי דלק ישראל המועסקים בתחנות התדלוק או אשר במסגרת עבודתם באים במגע עם חומרי דלק, עוברים הדרכה לכיבוי אש ולמניעת מפגעים והשתלמות לשמירה על איכות הסביבה. ביחסי העבודה בין דלק שינוע לנהגים חל הסכם קיבוצי כאשר הסתדרות העובדים הכללית החדשה (איגוד עובדי התחבורה) הינה הארגון היציג. ביום 15.9.2017 הוארך תוקפו של ההסכם הקיבוצי לתקופה נוספת בת 3 שנים (עד ליום 14.9.2019), וכן נקבע כי בסיום התקופה, ההסכם יתחדש באופן אוטומטי לתקופה של שנה נוספת כאשר לכל צד הזכות להודיע לא יאחר מ- 60 ימים לפני תום איזו מהתקופות, על ביטול ההסכם. במהלך חודש דצמבר 2020, הוארך ההסכם הקיבוצי לתקופה נוספת בת 3 שנים וכן נחתם הסכם קיבוצי מיוחד על רקע עסקת דלק (כהגדרתה בסעיף 1.1.2(ג) לעיל).

6.13.5 נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בדלק ישראל מועסקים על-פי חוזה עבודה אישיים, הכוללים הפרשות לביטוחי מנהלים. דלק ישראל נוהגת לחלק מענקים לעובדיה, לרבות עובדיה הבכירים, בהתאם לביצועיהם ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים.

6.13.6 ביום 8.7.2020 אישר דירקטוריון דלק ישראל את מינויו של מר קובי יוסף לתפקיד סמנכ"ל טכנולוגיות וחדשנות של החברה במקומו של מר שחר אמיתי אשר סיים את כהונתו. כמו כן ביום 18.11.2020, אישר דירקטוריון דלק ישראל את מינויו של מר יורם אייל כמנכ"ל החברה במקומו של מר בעז צ'צ'יק, בתוקף החל מיום 15.1.2021.

6.13.7 במהלך חודש מרץ 2021, מינתה דלק ישראל את מר פליקס שופמן כמנהל נכסי הנדל"ן שלה.

#### 6.14 מוצרי נפט, חומרי גלם וספקים של מוצרי דלקים ושמונים

##### 6.14.1 מוצרי הנפט העיקריים המשמשים את דלק ישראל

מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל, הן בפעילות שיווק הדלקים בתחנות הציבוריות והן בפעילות השיווק הישיר, הם תזקיני נפט המופקים מנפט גולמי הנרכש ונסחר גם בבורסות בעולם. במרבית פעילויות השיווק הישיר רוכשת דלק ישראל מוצרי נפט מוגמרים ולא חומרי גלם. בשנים האחרונות ועד לשנת 2018, רכשה דלק ישראל מבז"ן למעלה מ-90% ממוצרי הדלקים שנמכרו על ידה. דלק ישראל התקשרה בהסכם עם חברת VITOL SA ליבוא מרבית כמות הבנוין 95 אוקטן בשנת 2019. לפרטים בדבר גורם הסיכון הכרוך בתלות בבז"ן, ראו סעיף 6.23.10 להלן.

##### 6.14.2 התקשרויות עם ספקים עיקריים

נכון למועד הדוח, הספקים העיקריים של דלק ישראל הינו בז"ן, וכמות קטנה של מוצרי דלק נרכשת מבז"א. הרכישות מבז"ן נעשות על פי הסכם שנתי, לפיו מוכרת ומספקת בז"ן מוצרי דלק לדלק ישראל. במסגרת ההתקשרות דלק ישראל רוכשת מוצרי דלק על בסיס הזמנה חודשית. ביחס לבנוין 95 וסולר תחבורה נקבע כי ההזמנה החודשית תתבצע בהתאם לתוכנית שנתית (המפורטת לפי חודשים) אשר הוגשה לבז"ן, כאשר דלק ישראל רשאית לעדכן את היקף הרכישות החודשיות והשנתיות בסטייה כמפורט בהסכם. מחירי מוצרי הדלקים הנרכשים מבז"ן נקבעים בנוסחה הנגזרת לפי מחירי המוצרים בנמל לוורה באיטליה, הכוללים עלויות הובלה ימית וביטוח (לעיל ולהלן: "מחיר לוורה"). מחיר לוורה הרלבנטי לקביעת המחיר יהיה 5 פרסומים רצופים שהאחרון שבהם קדם בשני ימי עבודה, בארץ, לתחילת חודש האספקה. האשראי שניתן לדלק ישראל עומד על שוטף + 15 ימים. ההסכם כולל, בין היתר, הוראות בדבר המחירים בהתאם לכמויות הנרכשות על ידי דלק ישראל, בטחונות כספיים שעל דלק ישראל להעמיד בגין הרכישות וכדומה. כמו כן, בימים כתיקונם ובניגוד לתקופת משבר הקורונה, רוכשת החברה מבז"ן כמויות גדולות של דלק סילוני המיועדות לחברות תעופה זרות ומקומיות, כמות אשר ירדה באופן משמעותי לאור משבר הקורונה, וזאת עקב ירידה מהותית בהיקף הטיסות בעולם, ובכלל זאת היקף הטיסות היוצאות מישראל והנכנסות אליה. בנוסף, רוכשת דלק ישראל מוצרי דלקים בהיקפים קטנים מבז"א על-פי הסכם, בו נקבע כי רכישות ים

נעשות על בסיס הזמנה חודשית בתמורה למחירים שנקבעו בהסכם והמחושבים על פי נוסחת מחיר הנגזרת גם היא ממחיר לוורה, כאשר על-פי ההסכם בז"א רשאית לעדכן את מבנה המחיר מעת לעת לפי שיקול דעתה. רכישות מוצרי דלקים מעבר לכמויות המצוינות בהסכמים האמורים לעיל, נעשות על בסיס תנאים המסוכמים בין דלק ישראל לבין ספקי מוצרי הדלקים לגבי כל רכישה ורכישה.

**6.14.3 יבוא מוצרי נפט**

בשנת 2020 דלק ישראל לא ביצעה יבוא של סולר או בנזין. מחיר הייבוא לחברות הסחר הבינלאומיות נקבע לפי נוסחה המבוססת על נוסחת המחיר המקומית. עבור שנת 2019 חתמה דלק ישראל על הסכם ליבוא בנזין 95 אוקטן בשיעור של למעלה מ-60% מהכמות השנתית, עם חברת VITOL SA.

**6.15 הון חוזר**

**6.15.1 הרכב ההון החוזר:** ההון החוזר של דלק ישראל כולל את סך הנכסים השוטפים (מזומנים, חייבים ולקוחות ומלאי תפעולי שוטף) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות התחייבויות שוטפות לבנקים והלוואות אחרות לזמן ארוך וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים).

**6.15.2** עיקר השינוי בין ההון החוזר נטו ליום 31.12.2020 לבין ההון החוזר נטו ליום 31.12.2019 נובע מפירעון הלוואות לזמן קצר, מקיטון ביתרת הלקוחות ויתרות המלאי.

**6.15.3** מדיניות דלק ישראל היא להתאים ככל שניתן בין צרכי ההון החוזר לבין מקורות המימון לזמן קצר של צרכי ההון החוזר וכן להתאים בין צרכי ההשקעות והנכסים הבלתי שוטפים לבין מקורות ארוכי טווח. שיקולי דלק ישראל במקורות מימון לזמן קצר נובעים, בין היתר, מהעלויות הנמוכות יותר ומאחר שמקורות המימון לזמן קצר זמינים יותר מהמקורות לזמן ארוך.

**6.15.4** ליום 31.12.2020, לדלק ישראל גרעון בהון החוזר בסך של כ-143 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעון יחול בשנה הקרובה. להלן נתונים אודות ההון החוזר של דלק ישראל ליום 31.12.2020 :

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים של דלק ישראל ל- 31.12.2020 (מיליוני ש"ח)	
1,877	נכסים שוטפים
(2,020)	התחייבויות שוטפות
(143)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

6.15.5 להערכת הנהלת דלק ישראל, ביכולתה להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותה לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה. הערכה זו מתבססת, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי.

בהקשר זה יצוין כי למשבר הקורונה עלולה להיות השלכה מהותית לרעה על תוצאות פעולותיה העתידיות של דלק ישראל, בין היתר, כתלות בתקופת הימשכותו. יצוין, כי במהלך שנת 2020 נצפתה ירידה מהותית בהיקף הפעילות של דלק ישראל. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי סיכון בסעיף 1.9.22(א) להלן ובביאור 1 לדוחות הכספיים.

**6.16 מימון**

6.16.1 הפעילות השוטפת של דלק ישראל ממומנת בעיקר מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת וכן מהלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

6.16.2 להלן שיעור הריבית האפקטיבית הממוצע על הלוואות ממקורות בנקאיים, שהיו בתוקף במהלך שנת 2020, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי דלק ישראל:

שיעור הריבית האפקטיבית והממוצעת			
לשנת 2020	לשנת 2019		
1.6%-1.4%	1.3%-1.5%	הלוואות לזמן קצר	מקורות אשראי בנקאיים
3.5%-2.45%	2.3%-4.3%	הלוואות לזמן ארוך	

6.16.3 מסגרות אשראי - נכון ליום 31.12.2020 ונכון למועד הסמוך לפרסום הדוח עמדו מסגרות האשראי הבנקאי של דלק ישראל (סולו) על סך של כ- 1,008 מיליון ש"ח, מתוכן ניצלה דלק ישראל כ- 857 מיליון ש"ח.

6.16.4 אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על דלק ישראל מכוח הסכמי מימון - במסגרת קבלת הלוואות ומסגרות אשראי מבנקים נקבעו, בין היתר, אמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות עיקריים, כדלקמן:

(1) במסגרת הלוואות לבנקים (כהגדרתן בסעיף (3) להלן), התחייבה דלק ישראל כלפי חלק מהבנקים כי לא תשעבד בשעבוד קבוע מכל סוג ודרגה את נכסיה הקבועים מבלי לקבל את הסכמת הבנקים בכתב ומראש (למעט נכסים שישועבדו לגופים שיממנו את רכישתם).

(2) בהסכם בין-בנקאי משנת 2002 שנחתם בין שמונה בנקים (ואשר דלק ישראל אינה חתומה עליו) לשם הסדרת היחסים ביניהם בנוגע למימוש שעבוד שוטף שניתן להם על המלאי של דלק ישראל ותמורתו, כמפורט בפסקה (ג) להלן, נקבע כי במקרה שאחד מהבנקים החל באכיפת ו/או במימוש השעבוד שנוצר לטובתו וגרם למינוי כונס נכסים או כונס נכסים ומנהל על הרכוש המשועבד (כהגדרתו

בהסכם האמור) יהא הבנק האחר רשאי לממש את השעבוד שניתן לטובתו על-  
ידי דלק ישראל.

(3) בהסכמים מול בנקים מקומיים, שעניינם הלוואות לזמן ארוך לתקופה של עד 6 שנים (מח"מ 3 שנים) בריבית קבועה ובהיקף כולל (נכון למועד הדוח) של כ- 265 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואות לבנקים"), נקבע כי אי עמידה באיזו מאמות המידה הנזכרות להלן, עשויה להקנות למלווים זכות לפירעון מיידי של ההלוואות לבנקים: (א) במקרה בו היחס הפיננסי ישתנה כך שיחס הון עצמי למאזן<sup>13</sup> יפחת מ- 12% וההון העצמי של דלק ישראל<sup>14</sup> יפחת מ- 600 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "הרף הנמוך") ויחס פיננסי כאמור נותר מתחת לרף הנמוך על-פי שלושה דוחות כספיים רצופים של דלק ישראל; (ב) במקרה של מכירת פעילות בדלק ישראל, כולה או רובה, במגזרי מתחמי התדלוק והמסחר והשיווק הישיר, אשר בעקבותיה שיעור הרווח מפעולות רגילות של דלק ישראל במגזרים האמורים (במצטבר) יפחת מ- 25% מסך הרווח (המאוחד) מפעולות רגילות של דלק ישראל בכלל מגזרי פעילותה, כפי שיופיע בדוח הכספי הראשון שיפורסם לאחר מכירת הפעילות כאמור.

נכון ליום 31.12.2020 ונכון למועד פרסום הדוח עומדת דלק ישראל בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל, כמפורט בפסקה (5) להלן.

(4) נכון למועד פרסום הדוח, הדירוג העדכני של דלק ישראל הוא Aa3.il באופן יציב.

6.16.5 להלן מידע בדבר עמידת דלק ישראל באמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת ההלוואות לבנקים:

<sup>13</sup> היחס בין סה"כ ההון המיוחס לבעלי המניות ללא זכויות שאינן מקנות שליטה לסך המאזן של דלק ישראל המצוינים בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל.

<sup>14</sup> הונה העצמי של דלק ישראל, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל

היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2020	אמת מידה פיננסית
<p>ס"ה הון עצמי = 691 מיליוני ש"ח</p> <p>סך מאזן = 3,598 מיליוני ש"ח</p> <p>יחס הון עצמי למאזן = 19%</p>	<p>הון עצמי למאזן גבוה מ- 12% והון עצמי גבוה מ- 600 מיליוני ש"ח</p>
<p>לא נמכרה כל פעילות</p>	<p>מכירת פעילות דלק ישראל, כולה או רובה, במגזרי מתחמי התדלוק והמסחר והשיווק הישיר, אשר בעקבותיה שיעור הרווח מפעולות רגילות של דלק ישראל במגזרים האמורים (במצטבר) יפחת מ- 25% מסך הרווח (המאוחד) מפעולות רגילות של דלק ישראל בכלל מגזרי פעילותה, כפי שיופיע בדוח הכספי הראשון שיפורסם לאחר מכירת הפעילות כאמור תיחשב כעילה לפירעון מיידי</p>
<p>20%</p>	<p>יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בניכוי השפעת תקן IFRS 16</p>
<p>1.73</p>	<p>יחס כיסוי אינו עולה על 3.5</p>

**6.16.6 אשראי בריבית משתנה:**

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה דלק ישראל נכון ליום 30.09.2020 ולמועד הסמוך לפרסום הדוח:

שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2020	מסלול
1.75% - 1.35%	1.75% - 1.35%	On Call

**6.16.7 שעבודים וערבויות –** להבטחת ההלוואות לבנקים, שיתרתן נכון ליום 31.12.2020 היא כ-265 מיליון ש"ח, שעבדה דלק ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.

**6.17 מיסוי**

שיעור המס העיקרי של דלק ישראל שונה משיעור המס האפקטיבי וזאת בעיקר בשל הפרשי עיתוי של הוצאות, הוצאות לא מוכרות בניכוי, הכנסות פטורות, הפסדי חברות כלולות והוצאות מיסים בגין שנים קודמות. פרט לדיני המס הרגילים החלים על חברות (ראו פרטים נוספים בביאור 31 לדוחות הכספיים), יש לציין כי על פי חוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958 (להלן: "חוק הבלו"), ומכוח צו הבלו על הדלק, התש"ם-1980, מוטל מס בסכום קצוב על מוצרי הדלק המפורטים בצו, המתעדכן אחת לשלושה חודשים בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. מרכיב הבלו במחירי



הדלקים הינו משמעותי מאוד. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי דלק ישראל ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך, במיוחד במכירות סולר.

### 6.18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הוראות הדין העיקריות הנוגעות לדיני איכות סביבה והחלות על דלק ישראל יפורטו להלן:

#### 6.18.1 חוק שמירת הניקיון

חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, מטיל אחריות פלילית על מי שהשליך פסולת (לרבות דלקים) ברשות הרבים ו/או לכלך את רשות הרבים. החוק מקנה סמכות להטיל קנסות, להוציא צו לפיו נדרש המזהם להשיב את המצב לקדמותו, או להטיל עליו כפל הוצאות בגין השבת המצב לקדמותו על ידי הרשויות.

#### 6.18.2 חוק המים ותקנות המים

חוק המים, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק המים") מטיל אחריות בקשר לזיהום מקורות מים. חוק המים מקנה לרשויות המדינה סמכויות נרחבות, ובכלל זה סמכות לדרוש הפסקת זיהום, השבת מצב לקדמותו, הטלת קנסות, וחיוב בהוצאות. תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 ("תקנות המים"), שהותקנו מכוח חוק המים, כוללות הוראות מקיפות שנועדו להסדיר את התחום ולמנוע זיהומי קרקע, מים או אויר. במסגרת תקנות המים נקבעו, בין היתר, הוראות המחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים, בשלבי הקמת התחנה ובשלבי הפעלתה. בעת הקמת תחנה (אשר הוקמה לאחר כניסת תקנות המים לתוקף), יש לבנות, בין היתר, רצפה אטומה לחלחול דלקים ושמינים מוקפת במערכת ניקוז, מפריד דלק-מים, מיכל משנה ואמצעי ניטור לגילוי דליפות. כמו כן, תקנות המים מחייבות את מפעיל התחנה לערוך בדיקות אטימות תקופתיות (אחת לחמש שנים) למיכלים ולצנרת בכל תחנת תדלוק או במועד תכופ יותר כתלות בנסיבות. עלות ביצוע הבדיקות אינה מהותית לדלק ישראל והיא צופה כי הן לא ישפיעו באופן מהותי על תוצאותיה, למעט אם יתגלו זיהומי קרקע או מים שנגרמו כתוצאה מכשלים באטימות, אשר יגררו תיקון ליקויים בהיקף ניכר. בתקנות המים נקבעו דרכי הדיווח והטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק וכן נקבע כי יש להתאים את מרבית התחנות הותיקות (כהגדרתן להלן) למרבית הוראות התקנות החלות על תחנות חדשות. האחריות לקיום הוראות תקנות המים הינה של מפעיל התחנה המוגדר כבעל רשיון העסק, או של האדם שבהשגחתו, הנהלתו או פיקוחו מופעלת התחנה. יצוין, כי בהסכמי אספקה מוטלת האחריות לטפל בנושא זה על בעל התחנה או המפעיל מטעמו. כאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2020 הפעילה דלק ישראל בעצמה ובאמצעות מפעילים מטעמה 238 תחנות תדלוק (שמתוכן כ-120 תחנות הן תחנות שהוקמו לפני 1997 (להלן: "התחנות הותיקות") שבהן מוטלת על דלק ישראל האחריות לבקרה וטיפול בזיהומים כאמור).

#### 6.18.3 חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008

מטרת החוק היא להגן ולשמור על הסביבה ולשפרה, למנוע פגיעה בסביבה או בבריאות הציבור ולשלול את הכדאיות הכלכלית שבפגיעה בסביבה, בין השאר באמצעות ענישה

המתחשבת בשווי הנזק שנגרם, בטובת ההנאה שהושגה או ברווחים שהופקו תוך ביצוע עבירות איכות סביבה. בנוסף להחמרת הענישה בגין עבירות איכות סביבה, בימ"ש הוסמך, בשל עבירה שעבר אדם שכתוצאה ממנה השיג טובת הנאה או רווח, להטיל קנס בשווי טובת ההנאה או הרווח, בנוסף לכל עונש אחר.

#### 6.18.4 מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות

בשנת 2017 פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות מעודכן בדבר אופן התמודדות וטיפול בנושא קרקעות מזוהמות. המדיניות מתייחסת, בין היתר, למניעת זיהומי קרקע, טיפול בזיהומי קרקע, ושיקום של קרקע המכילה מזהמים, ובאה לידי ביטוי בהנחיות המקצועיות של המשרד לאיכות הסביבה, בתנאים לרישיונות עסק והיתרי רעלים לעניין זה והן בפעולות אחרות שנוקט המשרד לאיכות הסביבה ובהתחשב בעקרון "המזהם משלם".

#### 6.18.5 דרישות איכות סביבה נוספות

6.18.5.1 דלק ישראל נדרשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לבצע בדיקות (סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים) בתחנות הותיקות (כהגדרתן בסעיף 6.18.2). נכון למועד הדוח, דלק ישראל ביצעה בדיקות בכל התחנות הותיקות וברובן בוצע טיפול. הואיל והתחנות הותיקות של דלק ישראל נבנו בהתאם לסטנדרטים שהיו נהוגים טרם כניסת תקנות המים לתוקף, והואיל והידע המצטבר מלמד כי הסטנדרטים שהיו נהוגים באותה תקופה אינם יכולים להבטיח כי לא יגרם נזק לקרקע ו/או למים, אין ביכולת דלק ישראל להעריך האם מי מתחנות התדלוק הותיקות שלה גרמה בעבר לזיהום קרקע או מים בסביבת התחנה. מבדיקות שנערכו אותרו מספר תחנות בהן הקרקע ו/או מי תהום מזוהמים. בתחנות בהן הסתיימה הסקירה ונתגלה בהן זיהום החלה דלק ישראל ביישום תכנית שיקום הקרקע ו/או מי התהום. בעניין זה, דלק ישראל עומדת בהסדר שנחתם עם המשרד להגנת הסביבה בשנת 2008 בדבר לוחות הזמנים לאיתור ושיקום קרקעות מזוהמות בתחנות הוותיקות. דלק ישראל הגישה במהלך שנת 2008 למשרד להגנת הסביבה תוכנית עבודה (שיקום) בקשר עם איתור, ניטור וסקרי קרקע ומים בתחנות תדלוק ותיקות שלה (שהוקמו לפני 1.1.98) אותן דלק ישראל מפעילה או מופעלות מטעמה. המשרד להגנת הסביבה הבהיר לדלק ישראל כי מדיניותו היא לאכוף את הוראות דיני איכות הסביבה ואין בביצוע התוכנית כדי להקנות חסינות כלשהי מפני אכיפת הוראות הדין מקום שהן מופרות או להביא לביטול כתבי אישום שהוגשו. עם זאת, עת תישקל ההצדקה החוקית והציבורית להעמדה לדין תינתן הדעת לכלל נסיבות העניין ובכלל זה יינתן משקל לפעולות שננקטו בידי הגורם המפר.

6.18.5.2 בשנת 2008 סוכם בין חברות הדלק למשרד להגנת הסביבה על פריסה מדורגת בת 4 שנים של התקנת מערכות מישוב אדים בתדלוק כלי רכב (Stage 2) על פי התקן האמריקאי.

6.18.5.3 בחודש אוגוסט 2011 פרסם השר להגנת הסביבה הנחיה המחייבת את חברות הדלק להתקין מערכות מישוב אדים כאמור אשר תעמודנה בתקן הגרמני, וזאת בכל תחנות התדלוק, עד סוף שנת 2015 (להלן בס"ק זה: "ההנחיה"). אחרי דחיות, נקבע המועד מחדש לחודש אפריל 2017. דרישת השר כאמור מוצגת בתנאי רישיון העסק כמו גם מופיעה כהנחיה מתוקף חוק אוויר נקי, התשס"ח- 2008 (להלן: "חוק אוויר נקי"). נכון למועד הדוח סיימה דלק ישראל להתקין מערכות מישוב אדים (stage 2) בתחנות התדלוק.

#### 6.18.6 הליכים משפטיים ומנהליים בקשר לאיכות הסביבה

אי קיום הוראות חוק המים ותקנות המים, עלול להוות עבירה פלילית שדינה מאסר שנה או קנס כספי של עד 350 אלפי ש"ח<sup>15</sup>, ועונשים כבדים יותר במקרה של עבירה מתמשכת.

#### 6.18.7 הגברת האכיפה למניעת מכירת דלקים מהולים

בחודש אפריל 2008 התקבל תיקון לחוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), תשכ"א-1960 (להלן: "חוק הפעלת רכב"), שמטרתו מזעור התופעה של מכירה ואספקה של דלקים מהולים. על פי התיקון לחוק, תוטל חובה על כל בעל תחנת דלק (כהגדרת המונח בחוק הפעלת רכב) לבצע שש בדיקות שנתיות לתקינות המוצר באמצעות מעבדה מוסמכת, ותוגדל בצורה משמעותית הסנקציה שתוטל בגין מוצרי נפט שאינם עומדים בתקן, לרבות אפשרות לצווי סגירה שיפוטיים, פרסום שמות תחנות שמוצריהן נמצאו לא תקינים והחמרה משמעותית בקנסות. הוראות התיקון לחוק נכנסו לתוקף ביום 10 באוקטובר 2008. בשנת 2006 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד דלק ישראל בנושא פרשת מהילת דלקים שהתגלתה בתחנות תדלוק בחודש אוקטובר 2006. נכון למועד הדוח לאחר שאושרה הפשרה במסגרת פסק דין, דלק ישראל מילאה את התחייבויותיה לפי הסכם הפשרה וסיימה את יישום מתווה הפשרה.

#### 6.18.8 חומרים מסוכנים - היתר רעלים

על-פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 (להלן: "חוק החומרים המסוכנים"), תזקיקי נפט מוגדרים כחומרים מסוכנים. חוק החומרים המסוכנים מטיל חובת החזקה ב"היתר רעלים" מאת הממונה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה. לדלק ישראל היתרים כאמור להחזיק בחומרים מסוכנים לפי ההגדרות המפורטות בהיתרים שברשותה, ולעסוק במסחר בדלקים בלא איחסון.

#### 6.18.9 רפורמת "המיסוי הירוק"

רפורמת המיסוי הירוק נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2009. רפורמה זו קובעת תמריצי מס לכלי רכב, בהתאם לדרגת הזיהום הנפלטת מהם ומטרתה לעודד רכישת כלי רכב ידידותיים יותר לסביבה. במסגרת הרפורמה, לכל רכב חדש הנמכר בארץ יקבע מס קנייה בהתאם לזיהום האוויר הנפלט מהרכב. במסגרת הרפורמה מונתה וועדה בינמישרדית בראשות סמנכ"ל רשות המיסים, הכוללת נציגי משרדי אוצר, הגנת הסביבה, התחבורה והאנרגיה, אשר מסקנותיה עשויות לקבוע, בין היתר, העברה ניכרת של כלי רכב המונעים

<sup>15</sup> הקנס הכספי הינו בנוסף להוצאות הכרוכות בטיפול בזיהום.

בתזקי נפט, להנעה חלופית ירוקה. במהלך שנת הדוח אושרה הרפורמה שמטרתה העלאת השימוש בגז טבעי בענפי התחבורה הציבורית, התעשייה וייצור החשמל, והפחתת השימוש בסולר ובפחם. הרפורמה צפויה להוביל לעידוד הצמיחה בהשקעות במעבר לגז טבעי ופיתוח הענף. במסגרת המהלך, בין היתר, יבוטל הישבון הבלו על הסולר, שמאפשר לענפי משק שונים, בעיקר התחבורה, לקבל החזרי מס בגין השימוש בסולר, יכנס לתוקף מתווה להעלאת הבלו על גט"ד ויועלה המיסוי על פחם, שמשמש בעיקר לייצור חשמל. העלאת המיסוי על הגז הטבעי שצפויה להיכנס לתוקף בהדרגה החל משנת 2024 תחול לדרישת הוועדה רק במידה ויפעלו לכל הפחות 25 תחנות תדלוק בגז טבעי (עבורן הקצתה המדינה במסגרת הרפורמה סכום של 100 מיליוני ש"ח לפי שווי של 4 מיליוני ש"ח לכל תחנת תדלוק כאמור) וכן ההפחתה המדורגת של ההישבון תמשיך עפ"י המתווה מעבר לשנת 2023 רק במידה ויפעלו תחנות תדלוק אלה. הרפורמה כוללת גם (א) עידוד שימוש בגט"ד במכרזי תחבורה ציבורית; (ב) לגבי רכבי גט"ד: פחת מואץ בגובה 25% ל-4 שנים באישור ועדת הכספים והפחתת 100% מגובה אגרת הרישוי בהוראת שעה ל-5 שנים; (ג) לגבי מוניות: 30 מיליון ש"ח לסיוע ברכישת מוניות היברידיים והטבת שימוש מצטברת להפחתה מלאה של מיסי היבוא לאחר 4 שנים; (ד) לגבי רכבי הוראת נהיגה: פחת מואץ בגובה 33% ל-4 שנים באישור ועדת הכספים ופטור מאגרת רישוי בהוראת שעה ל-4 שנים; ו-ה) לגבי אוטובוסים חשמליים: פחת מואץ בגובה 33% ל-3 שנים באישור ועדת הכספים, פטור ממכס ל-4 שנים והטבות נוספות. החברה אינה יכולה להעריך את השפעתה של הרפורמה על פעילותה של דלק ישראל או על תוצאותיה.

#### 6.18.10 מדיניות דלק ישראל בניהול סיכונים סביבתיים ואמצעים הננקטים להפחתת הסיכונים

##### הסביבתיים

דלק ישראל פועלת באופן שוטף לצמצום ומניעה של נזקים אפשריים לסביבה ומשקיעה משאבים ניכרים בתחום איכות הסביבה, לרבות תחזוקה שוטפת של מתקנים ותשתיות וכן הדרכת עובדים בהתאם לדרישות הדין בנושא. יצוין, כי לדלק ישראל תכנית אכיפה פנימית בתחום איכות הסביבה (להלן בס"ק זה: "תכנית האכיפה") והיא מתנהלת על פיה בתחומי הפעילות השונים שלה. תכלית תכנית האכיפה הינה להבטיח ציות להוראות הדין ונהלי דלק ישראל בתחום איכות הסביבה, תוך שיפור מתמיד של ביצועיה הסביבתיים והפקת לקחים.

#### 6.18.11 עלויות סביבתיות מהותיות שהוצאו ועלויות סביבתיות מהותיות צפויות

בשנים 2020, 2019 ו-2018 סך העלויות הסביבתיות שנשאה בהן דלק ישראל הסתכם בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה. כמו כן, בשנים הקרובות סך העלויות הסביבתיות צפוי להסתכם בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה.

**המידע בסעיף 6.18 זה ובסעיפי המשנה שלו באשר לעלויות הסביבתיות הצפויות וההשפעות המשוערות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים נכון למועד הדוח וכן על הערכות וציפיות החברה. ייתכן והמידע בפועל יהיה שונה באופן משמעותי מהמצוין לעיל, כתוצאה מסיבות שונות וביניהן, בין היתר: גילוי חריגות מהותיות**

בפעילות דלק ישראל, גילוי זיהום בתחנות נוספות, דרישות נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה ו/או רשות המים ושינויים בדיני איכות הסביבה.

#### 6.19 מגבלות ופיקוח על פעילות דלק ישראל

להלן תיאור המגבלות והפיקוח העיקריים החלים על דלק ישראל, נוסף על הפיקוח בנושא איכות הסביבה שתואר לעיל:

##### 6.19.1 חקיקה ספציפית למשק הדלק:

##### 6.19.1.1 חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב

והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001), תשס"א-2001 (להלן: "חוק ההסדרים") – חוק זה קובע כי חברת דלק תירשם במרשם לפני תחילת עיסוקה ותוסיף לעסוק בעיסוקה כל עוד היא רשומה במירשם המנוהל על ידי מנהל מינהל הדלק (להלן: "המנהל"). דלק ישראל רשומה במירשם מנהל הדלק כחברות דלק. בנוסף, בחוק ההסדרים נקבע כי על חברת דלק להחזיק, על חשבונה, במלאי דלקים, כפי שייקבע על ידי שר האנרגיה בהתייעצות עם שרי הביטחון והאוצר ובהתאם, הותקנו תקנות<sup>16</sup> מכוח חוק ההסדרים המסדירות עניין זה. יצוין, כי בג"צ אישר בחודש נובמבר 2002 הסדר ביניים המחייב החזקת מלאי בטחוני, אולם המדינה תוכל לשנות את המצב הקיים ולדרוש גם החזקת מלאי אזרחי. משמעות הדרישה להחזיק מלאי אזרחי, ככל שתכנס לתוקף כאמור, היא הגדלת סך האשראי של דלק ישראל. עוד יצוין, כי ביום 19.12.2013 נחתם הסכם בין המדינה לבין דלק ישראל, לפיו החל מהמועד האמור, מלאי החירום שהוחזק על ידי דלק ישראל על פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסדרים במשק הדלק), תשמ"ח-1988 יעבור לרשות המדינה (להלן בס"ק זה: "ההסכם"). יצוין, כי רכישת והחזקת המלאי על ידי דלק ישראל הייתה רשומה בדוחות הכספיים שלה ליום 30.9.2013 כהלוואה למדינה בסך של כ- 220,644 אלפי ש"ח (להלן בס"ק זה: "המימון"). על פי ההסכם, כנגד העברת החזקה במלאי החירום למדינה כאמור, פרעה המדינה את המימון, כאשר החלק הארי מהתשלום שולם במזומן ביום חתימת ההסכם והיתרה שולמה בסוף חודש ינואר 2014. נכון למועד הדוח, מלאי החירום שהועבר לרשות המדינה על פי ההסכם מאוחסן במתקני פי גלילות על חשבון המדינה. ההשפעה העיקרית של העברת החזקה במלאי החירום למדינה כאמור הינה הגדלת הגמישות הפיננסית של דלק ישראל עקב פירעון המימון הבנקאי בהתאם.

##### 6.19.1.2 חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994 - חוק זה קובע, בין היתר,

מגבלות על הקמת תחנות תדלוק חדשות או התקשרות בחוזה בלעדיות (כהגדרת מונח זה בחוק) עם תחנות הנמצאות בסמוך לתחנות המשווקות את מוצרי אותה חברת דלק או המופעלות על ידי אותו המפעיל. הסעיף בחוק

16 תקנות ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001) (החזקת מלאי ומלאי בטחוני של דלק), התשס"א-2001.

שעניינו המגבלות לענין התקשרות איזורית בין תחנות תדלוק של חברת דלק אחת הינו בתוקף עד לסוף חודש יולי 2021. בחודש דצמבר 2007 תוקן החוק באופן שמסדיר את אופן פרסום המחירים בתחנות דלק, על מנת להגביר את התחרות ולמנוע הטעיה במחירים.

6.19.1.3 חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות) התשס"ה -

2005 - חוק זה אוסר למכור ולספק דלק לתחנות תדלוק ציבורית אלא אם כן היא כלולה ברשימת התחנות שמניהל הדלק ינהל. לתאריך הדוח כל תחנות התדלוק הציבוריות של דלק ישראל, הטענות רישום, מופיעות ברשימה שפורסמה על ידי המנהל.

6.19.1.4 בלו - לפי חוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958, לא ייצר אדם דלק ולא יעסוק

במכירתו אלא אם קיבל רישיון לכך מאת מנהל המכס והבלו. לדלק ישראל הוצא רישיון ייצור כאמור, והיא פועלת לחדשו מדי שנה. בלו מוטל על דלק בעת ניפוקו ממתקני הניפוק או בעת שחרורו מהמכס במקרה של יבוא. כפועל יוצא מכך, רק חברות להן יש רישיון ייצור כאמור לעיל רשאיות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בישראל או לייבאם. צו הבלו על הדלק (הטלת בלו), תשס"ד-2004 קובע שיעורים ספציפיים של בלו לכל מוצר נפט. כמו כן, צו הבלו על דלק (פטור והישבון), תשס"ה-2005, קובע, בין היתר, כי דלק לתצרוכת כלי שיט אזרחי מסחרי להובלת נוסעים או טובין, פטור מתשלום בלו בגין הדלק ובתנאי שכלי השיט לאחר התדלוק פועל ויוצא מנמל של מדינת ישראל ומגיע לנמל מחוץ למדינת ישראל. העלאת שיעורי הבלו גורמת להגדלת החשיפה של דלק ישראל לאשראי לקוחות וכן לגידול בהוצאות המימון שלה. יצוין, כי בשנתיים האחרונות הבלו התעדכן בהתאם לשינויים במדד והשינוי היה מינורי ביחס לשינוי מחירי הבסיס של התזקיקים.

6.19.1.5 חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951 - מרבית תחנות התדלוק הציבוריות

של דלק ישראל וחלק מחנויות הנוחות של דלק ישראל פועלות בשבת. על-פי סעיף 9 לחוק זה העסקת עובדים יהודים ביום השבת, הכלול במנוחה השבועית על-פי החוק, טעונה היתר של שר העבודה. בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי בימי מנוחה הקבועים כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התשי"ח-1948, לא יסחר בעל חנות בחנותו. על-פי החוק האמור מי שהעסיק בניגוד לחוק, דינו קנס או מאסר עד חודש אחד או שני העונשים כאחד. עד כה לא היתה למגבלות הנובעות מהוראות החוקים הנ"ל השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של דלק ישראל, ולהערכת החברה, המבוססת על נסיון העבר, לא תהיינה למגבלות אלו השפעה מהותית לרעה על תוצאות דלק ישראל גם בעתיד.

**ההערכה כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, העשוי שלא להתממש, בין היתר בשל הגברת האכיפה של הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה ברחבי מדינת ישראל העלולה להביא, בין היתר, לסגירת מתחמי תדלוק בשבת.**

- 6.19.1.6 צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (ניפוק דלק במכלית), התשס"ח-2007 (להלן: "צו ניפוק דלק") - צו זה מטיל אחריות על חברת הדלק לנקוט כל אמצעי סביר כדי להבטיח כי כל מוצר דלק שהיא מספקת לתחנת תדלוק עומד בדרישות התקן ובדרישות חוק הפעלת רכב, וזאת לרבות ע"י התקנת חותם אלקטרוני (העומד בדרישות המפורטות בתוספת לצו ניפוק דלק) למיכליות המובילות דלקים לתחנות התדלוק. הצו מטיל אחריות אף על מתקני ניפוק ובעלי תחנות התדלוק. על פי הצו, נדרש להתקין חותם אלקטרוני (התקן שתכליתו לבקר את פתיחת תא המכלית ואת כמויות הדלקים שבה) על כל מכליות הדלק של דלק שינוע, והכל בהתאם להגדרות הצו. על כל מכליות דלק ישראל הותקנו חותמים אלקטרוניים על ידי ספק מאושר, בהתאם לצו.
- 6.19.1.7 צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002 - צו זה קובע, בין היתר, כי לפחות שליש מפיות התדלוק בכל מתחם תדלוק, תהיינה בשירות עצמי. נכון למועד הדוח, בוחן מינהל הדלק הגדלת היקף הפיות בשירות עצמי משליש ל-75%. בשלב זה, חברות הדלק נדרשו להגיב בנושא וככל הנראה בהמשך ייקבעו שימועים בעל פה בפני מינהל הדלק והצוות הרלוונטי. בשלב מקדמי זה, לא ניתן לקבוע האם, ככל שהאמור ייקבע, תהיה לכך השפעה שלילית או חיובית על דלק ישראל.
- 6.19.1.8 תקנות דלקן אוניברסלי: ביום 23.10.2011 פורסמו ברשומות תקנות דלקן אוניברסלי, שעניינן הטלת חובה על חברות הדלק המעוניינות לשווק דלק באמצעות דלקן, להתקין דלקן אוניברסלי שיאפשר לצרכן להתקשר בהסכם עם חברות דלק שונות, ולתדלק באמצעות אותו התקן בתחנות תדלוק של חברות דלק שונות. לפי התקנות האמורות, מערכת הדלקן האוניברסלי תוקם על בסיס מפרט לדלקן אוניברסלי שיאשר המנהל. יצוין, כי מכון התקנים פרסם תקן המסדיר את נושאי המפרט, וביום 1.10.2014 פורסם באתר האינטרנט של משרד האנרגיה מסמך ההכרזה על מפרט דלקן אוניברסלי אשר מחייב, בין היתר, לעמוד בכל דרישות התקן האמור. התקנות קובעות תקופת מעבר של 36 חודשים מיום אישור המפרט שבמהלך יש להעמיד בתחנות, בהדרגה שנקבעה בתקנות, פיות תדלוק המאפשרות תדלוק באמצעות דלקן אוניברסלי.
- תקופת המעבר החלה ביום 1.1.2018, ועד אליו השלימה דלק ישראל הסבה מלאה של פיות תדלוק בתחנות התדלוק. כמו כן, עד ליום 1.1.2019 דלק ישראל השלימה התקנת התקני תדלוק אוניברסאליים בכל ציי הרכב שלדלק ישראל התקשרות עמם, בהתאם לאיסור לספק דלק באמצעות דלקן שאינו אוניברסלי החל מיום זה. נכון למועד הדוח, דלק ישראל עומדת בתקנות. כמו כן, מעריכה החברה שהפיכת הדלקנים לאוניברסליים תגדיל את מספר חברות שיווק הדלקים ואת מספר התחנות בהן יוכל כל לקוח לרכוש מוצרי דלקים באמצעות דלקן, ועל כן היא עלולה לגרום לירידה בכמות הלקוחות שירכשו מוצרי דלקים באמצעות מערך הדלקן שלה ו/או לירידה בכמויות הדלקים שירכשו על ידם. בשלב זה, דלק ישראל אינה יכלה לאמוד את ההשפעה

שתהיה לתקנות על מכירות הדלקים ותוצאותיה הכספיות, אם וככל שתהיינה, ולא ברור מה תהיה ההשפעה על התחרות בשוק, בעיקר בשל העובדה שהשנה חלו שינויים נוספים באופי הצריכה (לאור משבר הקורונה).

## 6.19.2 פיקוח על מחירים:

### 6.19.2.1 אספקת מוצרי דלק על ידי בז"ן לחברות הדלק - טרם הפרטת בתי הזיקוק,

בז"ן הוכרזה כמונופול בתחום זיקוק נפט גולמי בישראל. כיום רק שני סוגי ביטומן נמכרים על ידי בז"ן בכפוף למחיר מירבי בשער בז"ן שנקבע על פי צו יציבות מחירים במצרכים ובשירותים (הוראת שעה) (מחירים מירביים למוצרי נפט בשער בז"ן), התשנ"ג 1992 (להלן: "צו מחירי שער בז"ן"), הקובע את המחירים המירביים למוצרי הדלק השונים בשער בז"ן. עדכון המחירים בשער בז"ן נעשה בדרך כלל ב-1 לכל חודש על פי מחיר היצוני של מוצר הנפט בתוספת או בהפחתת סכום שיקבע המנהל, באישור שר האנרגיה ושר האוצר.

### 6.19.2.2 מחיר לצרכן - צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מירביים

בתחנות תדלוק) התשס"ב-2002 - על פי צו זה נקבע מחיר מירבי לבנזין 95 אוקטן נטול עופרת הנמכר בשירות עצמי בתחנות תדלוק ציבוריות וכן מועדי ושיטת עדכונו. בחודש ספטמבר 2011 הופחת מרווח השיוק באופן שהשפיע לרעה על דלק ישראל ולמיטב ידיעת החברה גם על חברות הדלק האחרות במשק. ממועד זה ועד לחודש ספטמבר 2012, עודכן מרווח השיוק מעת לעת אך לא הוחזר למצבו כפי שהיה קודם להפחתה הניכרת מחודש ספטמבר 2011. כמו כן, בחודש מאי 2018 הופחת שוב מרווח השיוק באופן שהשפיע לרעה על דלק ישראל ולמיטב ידיעת דלק ישראל גם על חברות הדלק האחרות במשק. יצוין, כי עדיין ניכרת בדלק ישראל מגמת שחיקת מרווחים שבאה לידי ביטוי בתוצאות כספיות נמוכות אילולא הפחתת המרווח. עוד יצוין, כי דלק ישראל עדיין מנסה לשמר את המרווח הקיים נוכח תחרות קשה במשק הדלק שעיקר השלכתה בשחיקת מרווחים עתידית. בשנת 2018, משרד האנרגיה שלח פנייה לשימוע ציבורי בנושא מדיניות הפיקוח על מחיר בנזין 95 בתחנות תדלוק. דלק ישראל הגישה עמדתה בכתב התומכת בהסרת הפיקוח באופן מלא. למיטב ידיעת דלק, גם חברות הדלק האחרות הגישו עמדתן בכתב. טרם התקבלה עמדת משרד האנרגיה.

### 6.19.2.3 פיקוח על מחיר סולר לתחבורה - ביום 31.7.2012 פורסם ברשומות צו פיקוח

על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הסולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), התשע"ב – 2012 (להלן בס"ק זה: "הצו"). בהתאם להוראות הצו, יחול על סולר לתחבורה פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996. להוראות הצו ותיקונו, במתכונתו הנוכחית, אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל. ככל שיחול פיקוח בפועל (מעבר לדיווח כאמור) על מחירי הסולר, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על דלק ישראל אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה. לאחרונה, נתבקשה דלק ישראל למסור תגובה בנושא היתכנות לצו



פיקוח על מחירי סולר בשעת חירום. דלק ישראל שלחה תגובתה וממתינה, לבקשתה, לשימוע בעל פה.

6.19.2.4 פיקוח על תעריפי תשתית - שרותי התשתית בקשר למוצרי נפט בישראל, כוללים, בין היתר, שרותי פריקה וטעינה בנמל דלק, הזרמה, אחסון מוצרי נפט וכיוצ"ב, ומחירם מפוקח על ידי צו הפיקוח על מחירי התשתיות, שעודכן לאחרונה ביום 14.11.2019, עדכון במסגרתו התייקרו מעט תעריפי התשתית הנקובים בו.

6.19.2.5 מפעל חיוני - דלק ישראל ותחנות התדלוק שלה הוכרזו כמפעל חיוני באישור שניתן על ידי משרד הכלכלה והתעשייה. בהתאם לאישור כאמור, במצב חירום, ציי הרכב של דלק ישראל מגויסים לטובת המשק לשעת חירום על מנת לאפשר אספקה סדירה של דלקים וגז.

6.19.3 פקודת המשקלות והמידות - 1947 (להלן: "פקודת המשקלות") - פקודת המשקלות קובעת תקנים שונים למשקלות ומידות. מכוח פקודה זו הותקנו תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות שונות לגבי מכשירים למדידת תזקיקי נפט המורכבים על מיכליות וכן התקנת חותם כיוול על אותם מכשירים. חל איסור שימוש במכשירים כאמור אם לא כוילו והוחתמו בהתאם לתקנות. בהקשר זה יצוין, כי בכל מסופי הניפוק של דלק ישראל (בחיפה, בירושלים בבאר שבע ובאשדוד) קיימים אישורי כיוול בתוקף.

6.19.4 רישיונות לצורך הפעלת תחנות תדלוק  
הליך הרישוי של תחנות תדלוק חדשות והקמתן הינו הליך ממושך, סבוך ועתיר השקעות, הכרוך בהשגת אישורים, היתרים ורישיונות ממספר רב של גורמים. ההליך מוסדר במספר רב של חיקוקים, המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות. בהתאם לרפורמה בתחום רישוי העסקים, החל מיום 1.1.2019, לא ניתן רישיון עסק לצמיתות, מכל סוג שהוא, ורישיונות קיימים נפתחים באופן שנידרש לפעול לקבלתם מחדש. תקופות הרישיון החדשות הן 5 שנים לחנות נוחות ו-3 שנים לתחנת התדלוק. דלק ישראל פועלת זה מכבר לחידוש רישיונות כאמור במסגרת הפעילות השוטפת בתחום זה.

6.19.5 להלן עיקרי החיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות:

6.19.5.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") והתקנות שיצאו מכוחו - בהתאם לחוק התכנון ולתקנות שהוצאו מכוחו, כל שימוש בקרקע – הקמת מבנה כלשהו, שימוש במבנה וכיוצ"ב – טעון היתר. לעתים קרובות כרוכה הוצאת היתר בנייה של תחנת תדלוק גם בשינוי הייעוד של המקרקעין. מכוח חוק זה אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה "תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק" - תמ"א 18, תשמ"ו-1986 (להלן: "תמ"א 18"), הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים להקמתן של תחנות תדלוק, לרבות מניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים, מרחקים מינימאליים בין תחנות, מרחק מזערי בין מיכלי הדלק ומשאבות התדלוק לבין בניינים שיש בהם אדם. כיום, מתירה התכנית להקים תחנות זעירות, הדורשות השקעה הוגנת נמוכה יותר להקמתן מההשקעה הנדרשת להקמתן של תחנות תדלוק ציבוריות שאינן זעירות. תחנת תדלוק זעירה הינה תחנה היכולה לשרת בו זמנית עד ארבעה

כלי רכב, שמשקלם אינו עולה על ארבעה טון, ולא ניתן להקים בה כל מבנה שהוא, למעט גגון לעמדות התדלוק וכן שירותים הנדרשים לתפעול התחנה בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר. ביום 7.7.2016 פורסם שינוי מס' 1 לתמ"א 18/4 במסגרתו, בין היתר, נקבעו כללים להקמת תחנות תדלוק לגז טבעי דחוס (גט"ד) ובכלל זה נקבע שמתקן דחיסה והמתקנים הנלווים לו עבור עמדת תדלוק בגט"ד, ציוד הדחיסה וקיר הבטון סביב המתקן ומתקנים ורכיבים תפעוליים אחרים הדרושים לתדלוק הגז הטבעי ובתוצריו לא יכללו במניין שטחי הבינוי המותרים עפ"י התמ"א בתחנות התדלוק. ביום 16.6.2019 פורסם שינוי מס' 2 לתמ"א 18/4 במסגרתו, בין היתר, נקבעו מרחקים מינימליים מתחנות תדלוק המנפקות גפ"מ וגט"ד ושונתה שיטת החישוב של שטחי הבינוי המותרים בתחנות תדלוק.

6.19.5.2 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק רישוי עסקים"), התקנות והצוים שיצאו מכוחו.

6.19.5.3 צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995 - על פי צו זה, תחנת תדלוק הינה עסק הדרוש רישום לפי החוק. לצורך הפעלת תחנת תדלוק יש לקבל, בין היתר, את אישורם של משטרת ישראל, המשרד להגנת הסביבה, משרד הכלכלה והתעשייה, שירותי הכבאות והוועדה הרלבנטית לתכנון ובנייה.

6.19.5.4 תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), תשל"ז-1976 - הותקנו מכוח חוק רישוי עסקים, והן קובעות הוראות פרטניות לגבי דרך הוצאת רישיון עסק לתחנת תדלוק. תקנות אלה קובעות, בין היתר, תנאי בטיחות ואחסנת נפט לצורך קבלת רישיון.

6.19.5.5 תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים בתחנות דלק), התש"ל-1969 - קובעות, בין היתר, הוראות בדבר התנאים והמיתקנים התברואתיים בתחנות תדלוק.

6.19.5.6 תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), תשנ"ג-1993 - על פי תקנות אלה, עסק שבו מאחסנים, מייצרים, מעבדים או מוכרים חומרים מסוכנים טעון רישיון מיוחד לכך, ועל אותו עסק לעמוד בהוראות בטיחות הקבועות בחוק או מכוחו.

6.19.5.7 חוק רישוי עסקים (תיקון מס' 26- הוראת שעה), התש"ע-2010 - לפיו, בין היתר, בעסק שבו נמכרים ומוגשים משקאות משכרים לרבות רשתות מזון, קיוסקים, פיצוציות וחנויות נוחות אסור להגיש או לספק משקה משכר מהשעה 00:23 עד השעה 00:06 למחרת.

6.19.5.8 צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מוסכים ומפעלים לכלי רכב), התש"ל-1970 - אוסר על פתיחת תחנות תדלוק או על הפעלתן שלא על פי רישיון מטעם מנהל אגף לרכב ולשירותי תחזוקה שבמשרד התחבורה.

6.19.5.9 למרבית תחנות התדלוק הציבוריות וחנויות הנוחות של דלק ישראל הוצאו רשיונות עסק או היתרים זמניים עד לקבלת היתר קבוע. ביחס לתחנות התדלוק וחנויות הנוחות האחרות, פועלת דלק ישראל או בעל התחנה להוצאת

רשיונות עסק או היתרים זמניים, ולהערכת דלק ישראל אין מניעה מהותית מלקבלם. נגד דלק ישראל, חברה בת שלה ונושאי משרה תלויים ועומדים מספר כתבי אישום, בנוגע להפעלת תחנות תדלוק ו/או חנויות נוחות ללא רישיון עסק או בחריגה מהיתר. להערכת דלק ישראל, מניסיון העבר, מעבר לקנסות בסכומים לא מהותיים, ו/או להוצאת צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק ו/או היתר זמני, אין לדלק ישראל חשיפה בהקשר זה.

**ההערכה בדבר חשיפה כאמור בסעיף 6.19.5.9 לעיל ובסעיף זה הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על נסיון העבר של דלק ישראל. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל התרחשות ארועים בניגוד לציפיות החברה ודלק ישראל.**

6.19.5.10 פעילות האחסון והניפוק טעונה רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים והתקנות מכוחו. למתקני הניפוק באשדוד, בבאר שבע וירושלים רשיונות עסק בתוקף לצמיתות. למתקן חיפה רישיון עסק זמני בכפוף למילוי תנאים בתוקף עד 15.08.2020 ודלק ישראל פועלת להשגת רישיון עסק לצמיתות.

6.19.5.11 ביחס לתחנות תדלוק פנימיות הממוקמות בקיבוצים או מושבים קובעת הוראת האגף החקלאי במנהל מקרקעי ישראל, כי ניתן להקים בתחום משבצת ישוב חקלאי נקודת תדלוק פנימית שאינה מסחרית, ללא תשלום למנהל, בכפוף לתנאים מסוימים. הקמת תחנות פנימיות טעונה קבלת היתרי בנייה ואישורי הפעלה.

## 6.19.6 הגבלים עסקיים

### 6.19.6.1 הסכמי אספקה בלעדיים עם תחנות תדלוק

בהתאם להסדר בין הממונה על התחרות ובין דלק ישראל, אשר אושר ביום 29.3.98 וצמצם תחולתה של קביעה קודמת של הממונה על התחרות בעניין, הסכמי אספקה בלעדית ארוכי טווח של חברות הדלק עם תחנות תדלוק שאינן בבעלות או בחכירה ראשית מהמינהל ועמן אין לדלק ישראל "הסכם חכירה מקובל" (הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים במסגרתו עולים על סך המוגדר בהסדר), הינם הסדרים כובלים. עוד נקבעו במסגרת ההסדר כללי התנהגות בכל הנוגע להתקשרות של דלק ישראל עם תחנות תדלוק, תוך התקשרות בהסכמי בלעדיות לאספקת דלקים לתקופות של בין שנה ועד 14 שנים, בהתאם לנסיבות של כל התקשרות. כללי התנהגות אלה כוללים, בין היתר, חיוב דלק ישראל להגשת בקשה לאישור הסכמים כאלו לבית הדין לתחרות. עוד נקבע בהסדר כי הוא לא יחול על התקשרויות עם נכי צה"ל ולא לה ייקבעו כללים מיוחדים. נכון למועד אישור הדוח, טרם נקבעו כללים מיוחדים כאמור. הממונה הודיע כי ימליץ לבית הדין לאשר הסכמים לאספקה בלעדית לתקופות מוגבלות שבין שנה עד 14 שנה, בהתאם לנסיבות המיוחדות של התחנה אשר לגביה מבקשים לאשר הסכם. ביום 28.4.98, ובהתאם להסדר, דלק ישראל הגישה בקשות לבית הדין לאישור הסכמי אספקה, אשר

נעתר חלקית לבקשת דלק ישראל באשרו את הסכמים לאספקה בלעדית של דלקים לתקופות מסוימות, בין 3 ל-6 שנים.

6.19.6.2 בימים 9.7.2017 ו-26.12.2017, פרסמה רשות התחרות דוח להערות הציבור, הבוחן, לשיטתה, את התחרות בענף תחנות התדלוק. על פי הדוח קיימים פערי מחירים משמעותיים בין חברות הדלק הגדולות לקטנות. עוד צוין, כי באזורים בהם קיימת חברת דלק קטנה, יש לכך השפעה גם על מחירי הדלק אותם גובות החברות הגדולות. בהתאם, בדוח כלולות המלצות בדבר צעדים שלכאורה אמורים לסייע בהגדלת הפריסה של חברות קטנות ולקידום התחרות בענף. ביום 18.3.2018 דלק ישראל הגישה את תגובתה לדוח, ובכללה התייחסות כלכלית ומשפטית. בשלב זה קשה לאמוד את השפעת אימוץ המלצות הדוח במצבו היום מכיוון שאין וודאות שיתקבלו ובאיזו צורה יתקבלו ואין וודאות כיצד ישפיעו על דלק ישראל.

**ההערכה בדבר חשיפה כאמור בסעיף זה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, שעלול שלא להתממש, או להתממש בצורה אחרת בין היתר, בשל התרחשות ארועים בניגוד לציפיות החברה ודלק ישראל.**

#### 6.19.7 ספק מוכר למשרד הביטחון

דלק ישראל משתתפת במכרזים שמפרסם משרד הבטחון שבהם תקנים ודרישות סף, והיא עומדת בתנאים אלו. דלק ישראל ודלק תעשיות אושרו כספק מוכר על ידי הועדה המשרדית לאישור ספקים למשרד הבטחון.

#### 6.19.8 תקינה

בישראל קיימים תקנים לדלקים המשווקים בישראל. דלק ישראל משווקת אך ורק דלקים העומדים בתקן הישראלי. בנוסף, דלק ישראל קיבלה בפעילות האחסון והניפוק תווי תקן בינלאומיים לבטיחות.

#### 6.20 הסכמים מהותיים

6.20.1 לפרטים אודות עסקת דלק, במסגרתה (ובמסגרת התיקונים לה), רכשה החברה, נכון למועד זה, מניות בשיעור של 36.666% מהונה המונפק והנפרע של דלק ישראל, ראו סעיף 1.1.2(ג) לעיל.

6.20.2 מרבית רכישות הדלקים הנמכרים על ידי דלק ישראל נעשות מבז"ן (ראה סעיף 6.14.2 לעיל), למעט עבור שנת 2019, במהלכה מרבית רכישות הבז"ן (כ-60%) נרכשו באמצעות חברת VITOL SA. לפיכך, ההסכם בין דלק ישראל לבין בז"ן מהותי לה.

6.20.3 ככלל, בפעילות מתחמי התדלוק והמסחר אין הסכם מהותי אחד ביחס לזכויות במקרקעין ואופן ההפעלה של תחנות התדלוק, אך מערכת ההתקשרויות עם התחנות מהותית לדלק ישראל.

**6.21 הליכים משפטיים**

לתיאור הליכים משפטיים מהותיים (לרבות בקשות להכרה בתביעות ייצוגיות) אשר דלק ישראל צד להם ראו באור 24 לדוחות הכספיים של דלק ישראל ליום 31.12.2021 המצורפים לדוח תקופתי זה.

**6.22 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

דלק ישראל נוהגת לבחון את תוכניותיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכןם בהתאם להתפתחויות שחלות במשק האנרגיה, ענף תחנות הדלק וקמעונאות הדרכים, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות. פעילות דלק ישראל בשנים הקרובות צפויה להתמקד בפעילויות הבאות:

6.22.1 כאמור בסעיף 6.16.1 לעיל, בוחנים החברה ויתר בעלי מניות דלק ישראל אפשרות לביצוע

שינוי מבנה בדלק ישראל, על פיו כל זכויות המקרקעין של דלק ישראל, אשר עליהם ממוקמים מתחמי התדלוק והמסחר של דלק ישראל, תועברנה לבעלותה של חברה ייעודית, אשר תוחזק במועד העברת הזכויות כאמור על ידי בעלי מניות דלק ישראל בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם בדלק ישראל, כאשר החברה הייעודית כאמור תשכיר את מתחמי התדלוק והמסחר כאמור לדלק ישראל. בנוסף וכחלק מהמתווה המתואר לעיל, בוחנים החברה ויתר בעלי מניות דלק ישראל (אשר בה עתידה להיוותר פעילות ההפעלה של מתחמי התדלוק והמסחר), אפשרות לפיה מניות דלק ישראל תונפקנה לציבור.

6.22.2 מבנה החברה יותאם למיקוד ולהתמחות כאמור, תוך שימת דגש על מבנה ארגוני יעיל, ושיפור היכולות המקצועיות של הגורמים השונים לרבות מקצועיות העובדים המפעילים את מתחמי התדלוק תוך שימת דגש על שיפור הבקיאיות בתהליכים הנדרשים במסגרת הפעלת המתחם.

6.22.3 שיפור הנראות של מתחמי התדלוק ובכלל זה אופטימיזציה של שירותי הרענון ללקוחות.

6.22.4 מיקוד עסקי בעולם הקמעונאות והמכירות, לרבות בדגש על עולם הקפה.

6.22.5 ניתוח הסביבה התחרותית באזורים השונים והתייחסות ממוקדת לכל מתחם תדלוק או קבוצת מתחמים, בהתאם.

6.22.6 הרחבת שיווק גפ"מ וגז טבעי במתחמי תדלוק נוספים וללקוחות קצה בתעשייה.

6.22.7 הידוק הקשרים עם ציי-רכב כבדים וגדולים (כגון כלי משא כבד ואוטובוסים) אשר לפי הערכת דלק ישראל מהווים פוטנציאל ראשוני למעבר לתדלוק בגז טבעי.

6.22.8 מחיקת פעילויות שאינן מניבות רווח ושאין בתחום הליבה של דלק ישראל.

6.22.9 חידוש הסכמי שכירות עם בעלי תחנות בדגש על כדאיות כלכלית ורווחיות החברה, ללא תלות במיקום מתחם התדלוק, גיאוגרפית.

6.22.10 פיתוח תחום קמעונאות הדרכים, תוך מינוף הפריסה הגיאוגרפית הרחבה שלה והפיכת חלק מתחנות הדלק למתחמים קמעונאיים הכוללים מגוון עסקים. במסגרת זו ופעילויות

נוספות, דלק ישראל שואפת להגדיל באופן משמעותי את היקף המכירות מהפעילות שמקורה אינו בדלק.

6.22.11 בחינת הפעלת המתחמים על ידי דלק ישראל והוצאת מתחמים למפעילים מטעם החברה בדגש על הגדלת רווחיות החברה והגדלת הכמויות הנמכרות.

### 6.23 גורמי סיכון

דלק ישראל חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

#### סיכונים מאקרו

##### 6.23.1 השפעת משבר הקורונה על תחום הדלק

כאמור בסעיף 1.2.1 לפרק זה לעיל, על רקע משבר הקורונה חלה האטה בפעילות הכלכלית העולמית, ובמדינות העולם נקטים צעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, בכללם מגבלות על תנועה במרחב, מגבלות על הפעילות במגזר הציבורי והפרטי וביטול טיסות. בנסיבות אלו, משבר הקורונה מהווה סיכון מאקרו כלכלי גלובלי המייצר אי ודאות חריגה בכל הנוגע לפעילות הכלכלית העתידית בעולם, ובפרט לגבי תחום הפעילות. אם וככל שהמשבר יתארך, ובפרט ככל שצעדי המניעה במדינת ישראל בפרט יחריפו ויתארכו, צפויה להיות לכך השפעה כלכלית ניכרת על פעילות דלק ישראל, עסקיה ורווחיה.

6.23.2 שינויים במחירי הנפט ובמחירי מוצרי הדלקים - חוסר יציבות במחירי הדלקים בעולם אשר עשוי לגרום לתנודתיות גבוהה באשר לירידות ערך מלאי הדלקים בזמן קצר. לשינויים כאמור בעקבות משבר הקורונה, ראו סעיף 1.2.1 לפרק זה לעיל.

#### סיכונים ענפיים

6.23.3 הקמת תחנות דלק נוספות - בשנים האחרונות קיימת תופעה של הקמת עשרות תחנות תדלוק חדשות מדי שנה. המשך תופעה זו תגביר את התחרות במשק הדלק. בעניין זה, ראו גם סעיפים 6.9.1.1 ו-6.19.5.1 לעיל. כמו כן, נמשכת מגמת הקמת תחנות דלק מתחרות בסמיכות למתחמי התדלוק של דלק ישראל.

6.23.4 מיסוי הדלקים - היות ותקופת האשראי מספקי הדלק לתשלום עבור ים (כולל הבלו) קצרה בהרבה מתקופת האשראי ללקוחות, לדלק ישראל חשיפה מימונית, אשר תגדל עם כל עליה בשיעור הבלו (לרבות על הסולר), מה שעשוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. בנוסף, עליה בסכום הבלו עשוי להביא לירידה בביקושים למוצרים הנמכרים.

6.23.5 שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזרחי - כאמור בסעיף 6.19.1.1 לעיל, המדינה רשאית לשנות את הסדר הביניים להחזקת מלאי חירום ביטחוני בלבד ולדרוש גם החזקת מלאי אזרחי. משמעות הדרישה להחזיק במלאי אזרחי, ככל שתהיה, היא מחד הגדלת הוצאות דלק ישראל בגין הוצאות מימון וגידול בנפחי האשראי, ומאידך היא עשויה לגרום לגידול בדרישה לאחסון מלאי במתקני האחסון והניפוק של דלק ישראל, גידול אשר עשוי להיות בעל השפעה חיובית על עסקי דלק ישראל. עם זאת, יצוין כי שינוי כאמור עשוי לצמצם את נפח האחסון הפנוי של דלק ישראל לשם מתן שירותי אחסון במחיר כדאי כלכלית לדלק ישראל.

6.23.6 תלות במתקני תשתית - ענף הדלק מוגבל במתקני התשתית ולפיכך הפסקת פעילות במתקן תשתית עלולה לפגוע בפעילות התקינה של בתי הזיקוק ושל חברות הדלק. כמו כן, פגיעה בצנרת להולכת דלקים למתקני האחסון והניפוק של דלק ישראל עשויה לפגוע בפעילות האחסון והניפוק של דלק ישראל. להערכת החברה, בשל פעילותה של דלק ישראל גם בתחום אחסון וניפוק דלקים, היא חשופה לגורם סיכון זה מעבר ליתר חברות הדלק שאינן בעלות מתקני תשתית כאמור.

6.23.7 שינוי במרווח השיווק - מכיוון שמרווח השיווק המרבי בבנוזין 95 אוקטן הינו סכום קבוע (בשל קיומו של פיקוח ממשלתי), שאינו מושפע מתנודתיות במחירי הדלקים לפי שער בז'ן ואינו מושפע משינויים בערכי הבלו ובתעריפי התשתית, בנסיבות לפיהן מחירי הדלקים בשוק העולמי והמס החל עליהם עולים, נוצר מצב בו אין פיצוי מובנה על סיכוני האשראי בעתות של גידול אשראי הלקוחות. בנוסף, יצוין כי חוסר ההתאמה בין התייקרות התשומות בקשר עם הפעלת תחנת התדלוק לבין השינוי במרווח השיווק עשוי לגרום להקטנת הרווח.

6.23.8 חשיפה להליכים עקב חומרים מסוכנים ורעילים וזיהומים סביבתיים - מאחר ודלק ישראל עוסקת בחומרים מסוכנים ורעילים, היא חשופה לנזקים שעלולים להיגרם בשל מוצרים אלו. תביעות בגין נזקים אלו עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות ולפגוע במוניטין שלה. בנוסף, דלק ישראל חשופה להליכים משפטיים, אזרחיים ופליליים עקב זיהומים סביבתיים נטענים שנגרמו בעבר ועלולים להיגרם בעתיד כתוצאה מפעילותה ובמסגרת זו נערכות מעת לעת בדיקות וחקירות של רשויות האכיפה. קיים סיכון של הגשת כתבי אישום נגד דלק ישראל ונושאי משרה בה, היה ויתגלו זיהומי קרקע ומים בתחנות נוספות מעבר למפורט בסעיף 6.18 לעיל. שיקום סביבת תחנה בה נגרם זיהום למי תהום עלול לגרום להוצאות מהותיות שאינן ניתנות להערכה. כמו-כן, לדלק ישראל כ- 120 תחנות תדלוק ציבוריות ותיקות. תחנות אלו נבנו על-פי סטנדרטים שהיו מקובלים בעבר ואשר על-פי הידע היום אינם מבטיחים שלא היתה ושלא תהיה בהן דליפה ממיכל או מצנרת.

6.23.9 פיתוח מקורות אנרגיה חליפיים - מעבר לשימוש במקורות אנרגיה חלופית עלול להשפיע על מכירות מוצרי הנפט של דלק ישראל ולחייב אותה בהשקעות ניכרות בהתאמת תחנותיה לדרישות חדשות של הלקוחות ועלולה אף ליצור תחרות מעבר לתחנות התדלוק. בנוסף, ככל שמקורות אלו יתפתחו, קיים חשש כי השימוש בתחנות התדלוק לצורך תדלוק ו/או טעינת אנרגיה עלול להתקטן בהתאם.

6.23.10 תלות בבתי הזיקוק - כמפורט בסעיף 6.14 לעיל, לחברות הפועלות בתחומי פעילות תזיקי הנפט תלות כמעט מוחלטת בבז'ן. את התלות כאמור מקטינה במעט ההתקשרות ליבוא בנוזין 95 אוקטן.

**סיכונים ענפיים**

6.23.11 כשלון בהשגת אישורים ורישיונות הנדרשים לצורך הפעלת תחנות התדלוק - לגבי חלק מהתחנות לא קיימים בידי דלק ישראל מלוא הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך הפעלת תחנות תדלוק או שלעיתים פג תוקפם ויש לחדשם. במידה ודלק ישראל לא תצליח להשיג את האישורים והרישיונות האמורים עלולה להיות כך השפעה לרעה על תוצאות פעולותיה.

6.23.12 סיכון אשראי (אובליגו) - ענף הדלק מאופיין במתן אשראים גדולים ללקוחות, הרוב המוחלט של האשראי שנותנת דלק ישראל ללקוחות אינו מובטח בביטחונות או בערבויות כלשהם ועל כן דלק ישראל נתונה בסיכון ביחס לאותו אשראי. נכון לימים 31.12.2020, 31.12.2019 ו-31.12.2018, לדלק ישראל חובות לקוחות בסך של כ-829 מיליוני ש"ח, כ-1,192 מיליוני ש"ח וכ-1,175 מיליוני ש"ח, בהתאמה. נכון ליום 31.12.2020 למעלה מ-90% מהחובות הנ"ל אינם מובטחים בבטחונות או ערבויות כלשהם. האטה כלכלית ורגולציה הדוקה יותר על המערכת הבנקאית חושפים את החברות הפועלות בענף לסיכון לפיו האשראים כאמור לא יפרעו במלואם.

6.23.13 רגולציה מתפתחת מתחום איכות הסביבה - אשר מטילה הוצאות כספיות כבדות בהתאם לדרישות הנוספות מעת לעת וכן לפגוע במהלך התנהלותם התקין של מתחמי התדלוק.

6.23.14 מבנה הבעלות על תחנות התדלוק - בשל מבנה הבעלות על תחנות התדלוק, אשר חלקן שכורות על ידי דלק ישראל ואשר עם חלקן לדלק ישראל רק חוזים לאספקת דלקים, קיים סיכון של מעבר תחנות אלה לשווק מוצרים של חברה אחרת לאחר תום תקופת השכירות/חוזי האספקה. בנוסף, בתחנות שאינן בבעלות דלק ישראל ואינן בהפעלתה חשופה דלק ישראל ללחצים גדולים יותר של המפעילים/הבעלים, ולכן שיעורי הרווחיות בתחנות אלה נשחקים. כמו כן, חוזי השכירות, בחלק מהתחנות השכורות לטווח ארוך, אינם כוללים רכיב התאמה בין דמי השכירות לבין השינוי במרווח השיווק, ולכן עלול להיגרם לדלק ישראל הפסד כספי ניכר.



להלן סיכום גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל), אשר דורגו בהתאם להערכות הקבוצה, על פי השפעתם על הקבוצה בתחום תחנות הדלק בישראל (השפעה גדולה, בינונית וקטנה):

<b>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי הקבוצה בתחום תחנות הדלק בישראל</b>			
<b>השפעה קטנה</b>	<b>השפעה בינונית</b>	<b>השפעה גדולה</b>	
			<b>סיכוני מקרו</b>
		X	משבר הקורונה
	X		שינויים במחירי הנפט ובמחירי תחנות הדלקים
			<b>סיכונים ענפיים</b>
	X		הקמת תחנות תדלוק נוספות
	X		מיסוי דלקים
	X		תלות במתקני תשתיות
		X	שינוי במרווח שיווק
	X		חשיפה להליכים בק"ע חומרים רעילים ומסוכנים וזיהומים סביבתיים (לרבות רגולציה בתחום איכות הסביבה)
		X	פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים
	X		תלות בבתי הזיקוק
	X		תקנות התקני תדלוק כלליים
X			אימוץ המלצות טיוטת דוח רשות התחרות
			<b>סיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל</b>
	X		כשולן בהשגת אישורים ואישורים ורישיונות הנדרשים לצורך הפעלת תחנות התדלוק
	X		סיכוני אשראי (אובליגו)
	X		רגולציה מתפתחת מתחום איכות הסביבה
	X		מבנה בעלות על תחנות תדלוק

## חלק שישׁ | תיאור עסקי הקבוצה בכללותה

### 7. רכוש קבוע- מקרקעין ומיתקנים

- 7.1. בהתאם להוראות הסכם שירותי הניהול בין החברה ובין בעלת השליטה לשעבר בחברה<sup>1</sup>, חגית ואלה השקעות בע"מ (בסעיף זה: "הסכם שירותי הניהול" ו- "חגית ואלה השקעות") החל מינואר 2012 מעמידה חגית ואלה השקעות, לרשות החברה שטחי משרדים הממוקמים בתוך משרדה של חגית ואלה השקעות ברח' מדינת היהודים 89, בהרצליה פיתוח ("משרדי להב"). פרט לאמור לעיל ולנכסי קבוצת הנדל"ן, הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר ציוד משרדי ומחשבים שעלותם אינה מהותית.
- 7.2. לפרטים אודות נכסי קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4 לעיל.
- 7.3. לפרטים אודות מתקניה של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5 לעיל.
- 7.4. לפרטים אודות נכסי דלק ישראל, ראו סעיף 6 לעיל.

### 8. הון אנושי

- 8.1. נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת על ידי מטה ניהולי הכולל יו"ר דירקטוריון פעיל, סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, מנכ"ל, וסמנכ"ל כספים, והחל מחודש מרץ 2020, החלה החברה לקבל שירותי ניהול מנותן שירותים נוסף אשר תפקידו יהיה לרכז ולקדם את תחום האנרגיה הירוקה בחברה. כל נושאי המשרה כאמור מעמידים את שירותיהם בהתאם להסכמי ניהול או הסכמי העסקה שנחתמו עמם. לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול או הסכמי העסקה כאמור, ראו תקנה 21(א) לפרק ד' לדוח תקופתי זה. מעבר לאמור, החברה מעסיקה עובדת נוספת אחת כמזכירה.
- 8.2. יצוין כי האמור בסעיף 8.1 דלעיל אינו כולל את נושאי המשרה בחברת דלק ישראל בה החברה מחזיקה, נכון למועד זה, מניות בשיעור של 36.6% מהונה המונפק של דלק ישראל והינה מבעלי השליטה בה כמפורט בסעיף 1.1.2(ג) לעיל). במהלך חודש נובמבר 2020, מינתה דלק ישראל את מר יורם אייל כמנכ"ל דלק ישראל, ובמהלך חודש מרץ 2021 מינתה דלק ישראל את מר פליקס שופמן כמנהל נכסי הנדל"ן שלה. לפרטים נוספים לרבות פרטים נוספים אודות ההון האנושי בדלק ישראל, ראו סעיף 6.13 לעיל.
- 8.3. להערכת החברה, כל אחד מנושאי המשרה המוזכרים לעיל חיוני לפעילותה הן בתחום הנדל"ן להשקעה, הן בתחום האנרגיה הירוקה מתחדשת בו פועלת החברה באמצעות קבוצת האנרגיה, והן בתחום מוצרי הדלק בישראל בו פועלת החברה באמצעות דלק ישראל. יחד עם זאת, להערכת החברה אין לחברה תלות מהותית ו/או מיוחדת במי מנושאי המשרה הנ"ל.
- 8.4. לפרטים אודות התקשרויות נוספות בקשר לתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ו/או קבלת שירותים על ידי בעלי עניין בחברה, שהינם בתוקף נכון למועד פרסום דוח זה ו/או היו בתוקף במהלך תקופת הדוח (לרבות מדיניות התגמול של החברה, גמול דירקטורים והסדרי שיפוי וביטוח), ראו תקנות 21, 22 ו-29 לפרק ד'.

### 9. הון חוזר

- לפרטים בנוגע להון החוזר של הקבוצה ראו סעיף 4.21 לעיל.

<sup>1</sup> לפרטים אודות שינוי בזהות בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 1.2.4 לעיל.

## 10. מימון

10.1. נכון למועד הדוח, פעילות קבוצת החברה ממונת באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומשותפים עסקיים של הקבוצה, כמפורט להלן:

10.1.1. אגרות חוב שהנפיקה החברה (סדרה ז' וסדרה ב'). לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, לרבות הבטחונות שהעמידה להבטחת אגרות החוב, ומגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה בקשר עמן, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

10.1.2. הלוואות יעודיות שנטלו תאגידי קבוצת הנדל"ן מתאגידים בנקאיים זרים לשם מימון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 4.19 לעיל;

10.1.3. הלוואות ומסגרות אשראי יעודיות אשר נטלו תאגידי קבוצת האנרגיה מתאגידים בנקאיים לשם מימון הקמת ו/או רכישת מתקני קבוצת האנרגיה ו/או תפעולם השוטף, כמפורט בסעיף 5.20 לעיל.

10.1.4. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק ישראל, כמפורט בסעיף 6.16 לעיל.

10.2. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבית שנטלה החברה ממקורות בנקאיים, נכון ליום 31.12.2020, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

נכון ליום 42/23/3131			מקורות אשראי בנקאיים	
סכום השווי־באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
65,048	2.60%	2.57%	ש"ח	
59,032	5.39%	5.26%	ש"ח	

10.3. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות קבוצת הנדל"ן (נכסים מהותיים מאוד) ראו גם סעיף 4.19 לעיל.

10.4. לפרטים אודות מימון פעילות קבוצת האנרגיה ראו גם סעיף 5.20 לעיל.

10.5. לפרטים אודות מימון פעילות דלק ישראל, ראו סעיף 6.16 לעיל.

10.6. הסכמי מסגרת לקבלת הלוואות וסאו ערבויות מבעל השליטה בחברה

החברה אינה קשורה בהסכמי מסגרת לקבלת הלוואות ו/או ערבויות מבעל השליטה בה.

## 11. מיסוי

דיני המס החלים על החברה

11.1. מיסוי החברות בישראל

הכנסות החברה והחברות המוחזקות בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל, בהתאם להוראות הדין בישראל. לפרטים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

## 11.2. מיסוי בגרמניה

בהתאם למצב נכון למועד דוח זה, ועל פי חוות דעת שקבלה החברה, שיעור מס חברות בגרמניה כ- 16% בהנחה שלא חל מס מסחר (שנע בין 10%-17.5%, תלוי במחוז). ניכוי מס במקור בגין דיבידנד לחברת ההחזקה - העברת רווחים משותפות גרמנית לחברה הלוקסמבורגית – אינה כפופה לניכוי מס במקור בהנחה שמתקיימים תנאי הדירקטיבה האירופית, וכן בכפוף למגבלות נוספות תחת הדין הגרמני. ניכוי מס במקור בגין ריבית לחברת ההחזקה - על פי הדין הגרמני לא אמור לחול ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית מגרמניה. חוקי מימון דק – קיימת מגבלה להתרת הוצאות מימון בשיעור העולה על 3 מיליון אירו לשנה לנשום. במקרה של שותפות מוגבלת בין שני שותפים בלתי קשורים כל שותף מוגבל נישום באופן עצמאי והשותפות המוגבלת הגרמנית נחשבת שקופה לצורכי מס. פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובבניינים- לגבי בניינים מסחריים - נהוג להפחיתם על פני אורך חיים כלכליים של 33 שנים בשיטת הקו הישר, אך זה משתנה לפי אופיו של הנכס. שיעור מס רווח הון במכירת הנכס בגרמניה צפוי להיות בהתאם לשיעור מס החברות (כ- 16%), ואת בהנחה שלא חל מס מסחר (שנע בין 10%-17.5%, תלוי במחוז).

כמו כן, עשוי לחול מס מכירה בשיעור של בין 3.5%-6.5% (תלוי במחוז) מהשווי של הנכסים הנמכרים ו/או ממכירת 95% מהזכויות בתאגידים המחזיקים נכסי מקרקעין בגרמניה.

## 11.3. מיסוי בלוקסמבורג

למועד הדוח החברה מחזיקה, במניות בחמש חברות לוקסמבורגיות אשר משמשות כחברות החזקה. הכנסותיה הצפויות של חברת החזקות לוקסמבורגית כמתואר לעיל הינן מריבית ורווח הון ממכירת ההשקעה בשותפויות ו/או החברות הגרמניות. הכנסות ריבית אמורות להיות חייבות במס בידי החברה הלוקסמבורגית בשיעור מס החברות הרגיל החל.

רווחי הון בידי החברה הלוקסמבורגית ממכירת אחזקותיה בחברות הנדל"ן יהיו פטורים ממס בלוקסמבורג בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הלוקסמבורגי, תחת מגבלות מסוימות. יצוין כי בהתאם להוראות האמנה בין ישראל ללוקסמבורג, חלוקת דיבידנד, מלוקסמבורג לישראל אמורה להיות כפופה לניכוי במקור בשיעור של כ- 5% בכפוף למספר תנאים המפורטים באמנה. תשלומי ריבית מחברה לוקסמבורגית לישראל לא יהיו כפופים לניכוי מס במקור בלוקסמבורג, בהתאם להוראות הדין הפנימי החל.

שומות המס

לחברה שומות מס, הנחשבות סופיות, עד וכולל שנת המס 2016. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

12. הסכמים מהותיים

- 12.1. לפרטים אודות עסקת רכישת קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.1.2(ב) לעיל.
- 12.2. לפרטים אודות עסקת דלק וכן הסכם לשליטה משותפת בדלק ישראל עם ב.ג.מ, ראו סעיף 1.1.2(ג) לעיל.
- 12.3. לפרטים אודות השלמת עסקה לרכישת חברות זרות המחזיקות ב-31 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, ראו סעיף 1.2.7 לעיל.
- 12.4. לפרטים אודות הסכם למתן שירותים לפיו, בין היתר, מכהן מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו

סעיף 2.1 לתקנה 22 בפרק ד'.

12.5. לפרטים אודות הסכם העסקה לפיו מועסקת הגב' חוה זמיר טואף כמנכ"ל החברה, ראו סעיף 2.2 לתקנה 22 בפרק ד'.

12.6. לפרטים אודות הסכם למתן שירותים לפיו, בין היתר, מכהן מר הלל (איליק) רוז'נסקי כסגן היו"ר הדירקטוריון הפעיל בחברה, ראו סעיף 2.3 לתקנה 22 בפרק ד'.

12.7. לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ראו דוח הצעת המדף מיום 19 בספטמבר 2016.

12.8. לתיאור עיקרי הסכמים בין החברה ובין בעלי המניות ב-Haypark וב-Sloane, ראו נספח 5.7.6 לדוח ההצעה מיום 19 בספטמבר 2016 וכן נספח 6.8 לשטר הנאמנות.

12.9. לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח הצעת המדף מיום 18 בפברואר 2018 (בסעיף 12 זה - "שטר הנאמנות לסדרה ב").

12.10. לתיאור עיקרי ההסכמים בין החברה לבין צד שלישי המחזיק יחד עם החברה בבית המלון ב-Langen ראו שטר הנאמנות לסדרה ב' וכן דיווח מיידי מיום 30.4.2018 (אסמכתא: 2018-01-034215).

### 13. הליכים משפטיים

במהלך תקופת הדיווח הקבוצה לא הייתה צד לכל תביעה בהיקף אשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

לפרטים אודות הליך משפטי בנכס בסיטי טאוור אשר ביחס אליו הגיעה החברה לפשרה במהלך חודש אוגוסט 2020, ראו סעיף 1.2.2 לעיל.

לתיאור הליכים משפטיים מהותיים (לרבות בקשות להכרה בתביעות ייצוגיות) אשר דלק ישראל צד להם, ראו באור 24 לדוחות הכספיים של דלק ישראל ליום 31.12.2021 המצורפים לדוח תקופתי זה.

### 14. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

כמפורט בסעיפים 4-6 לעיל, נכון למועד הדוח, פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת בעיקרה בגרמניה, ופעילויות קבוצת האנרגיה ודלק ישראל מתבצעות בעיקרן בישראל. החברה אינה מדווחת על איזורים גאוגרפיים בדוחותיה הכספיים.

### 15. יעדים ואסטרטגיה עסקית

15.1. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.22 לעיל.

15.2. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.22 לעיל.

15.3. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק ישראל, ראו סעיף 6.22 לעיל.

### 16. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1. לפרטים אודות צפי להתפתחות של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.23 לעיל.

16.2. לפרטים אודות צפי להתפתחות של הקבוצה בתחום האנרגיה, ראו סעיף 5.23 לעיל.

16.3. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק ישראל, ראו סעיף 6.23 לעיל.

17. דיון בגורמי סיכון

- 17.1. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.24 לעיל.
- 17.2. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.24 לעיל.
- 17.3. לפרטים אודות גורמי הסיכון של דלק ישראל, ראו סעיף 6.24 לעיל.

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2020

### פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ("תקופת הדוח").

כאמור בתחילת פרק א', ביום 11.1.2021 הודיעה החברה כי החל מיום 1.1.2021 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן", כאשר עוד הודיעה החברה כי בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים"), היא תמשיך לדווח לפי תקנה 5 לתקנות דוחות תקופתיים תוך יישום כל ההקלות ל"תאגיד קטן" (למעט פרסום דוחות כספיים במתכונת דיווח חצי שנתי), עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 11.1.2021 (אסמכתא מס': 004654-01-2021).

#### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדו"ח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

#### 1.1 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2020:

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	
<b>נכסים</b>			
נובע בעיקר מהנפקות הון ומנגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	22,240	18,979	מזומנים ושווי מזומנים
נובע בעיקר מהשקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	12,509	1,227	פקדונות בנקאיים
נובע משחרור כספי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' בהתאם לשטר הנאמנות.	10,887	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
	2,546	2,656	חייבים ויתרות חובה
נובע מיתרת פיקדונות רזרבה משועבדים עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ומנגד הקטנת פיקדונות משועבדים לאגרות חוב סדרה ז' בהתאם לשטר הנאמנות.	2,918	2,339	מזומנים מוגבלים

הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך	3,650	1,443	נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	693,835	169,114	בעיקר בגין השקעות והלוואות שהועמדו לחברות כלולות כחלק מעסקת לוי ומעסקת דלק, מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.
נדל"ן להשקעה	78,250	72,402	נובע משערוך נדל"ן להשקעה והשקעה נוספת בנכס ברימשייד ובנוסף משינוי בשער החליפין של האירו.
רכוש קבוע	51,204	16	נובע מיתרת רכוש קבוע של מתקנים סולאריים עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
ונכסי זכות שימוש	15,981	596	נובע מיתרת נכסי זכות שימוש של מתקנים סולאריים עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
<b>סה"כ</b>	<b>868,121</b>	<b>294,671</b>	

הסבר לשינויים	31	31 בדצמבר	
	בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	2020 (באלפי ש"ח)	
<b>התחייבויות והון</b>			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	62,260	נובע בעיקר מהלוואות זמן קצר שנלקחו בחברות להב אל אר ולהב אנרגיה ירוקה לצורך מימון עסקת דלק ופרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	2,114	5,666	נובע מיתרת חלויות שוטפות במגזר האנרגיה הירוקה, עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
חלויות שוטפות של אגרות חובת הניתנות להמרה למניות	10,271	48	נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך השנה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	3,240	3,240	על פי שטר הנאמנות, ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.
ספקים ונותני שירותים	156	199	חובות שוטפים.
זכאים ויתרות זכות	4,804	42,882	נובע בעיקר מתמורה נדחית בגין עסקת דלק בסך של כ - 37,500 אלפי ש"ח. מנגד קיטון בריבית לשלם בגין אג"ח להמרה.
התחייבויות בגין חכירה	304	2,110	נובע מיתרת התחייבות בגין חכירות עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
צדדים קשורים	361	551	בגין חלק השותף בנכס בגרמניה.



על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	60,461	57,479	אגרות חוב סדרה ב'
נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה ומפרעון אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ביום 30 בספטמבר 2020.	14,732	53	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
נובע מיתרת הלוואות לזמן ארוך במגזר האנרגיה הירוקה, עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ומנגד פירעונות שוטפים של הלוואות בתקופה.	36,434	46,222	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע מהלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוס.	-	49,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
נובע מיתרת עתודה למס בגין מתקנים סולאריים.	3,524	8,449	התחייבויות מיסים נדחים
נובע מיתרת התחייבות בגין חכירות עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	304	14,474	התחייבויות בגין חכירה
	<b>136,705</b>	<b>292,583</b>	<b>סה"כ</b>
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 10.2.2020 ומיום 25.12.2020, הנפקה פרטית לבעל השליטה, מימוש אופציות שינתנו למנכ"לית ולסמנכ"ל הכספים של החברה והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	88,239	234,305	הון מניות
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 10.2.2020 ומיום 25.12.2020, הנפקה פרטית לבעל השליטה, מימוש אופציות שינתנו למנכ"לית ולסמנכ"ל הכספים של החברה והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	64,172	203,174	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
ראה הסברים ברווח והפסד	24,942	157,545	יתרת רווח
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(23,624)	(20,482)	קרן תרגום של פעילות חוץ
נובע מפרעון ומהמרת אגרות חוב להמרה במהלך התקופה.	3,599	10	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
	<b>157,328</b>	<b>574,552</b>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
	<b>638</b>	<b>716</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
	<b>157,966</b>	<b>575,268</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>294,671</b>	<b>868,121</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

## 1.2 ניתוח תוצאות הפעולות

1.2.1 להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2019, 2020 ו-2018 :

הסבר לשינוי	שנת 2018 אלפי ש"ח	שנת 2019 אלפי ש"ח	שנת 2020 אלפי ש"ח	
	3,842	4,790	4,760	הכנסות מדמי שכירות
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה.	-	-	6,577	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר משערוך נכסים בחברות כלולות ועסקאות משותפות.	28,771	26,614	59,018	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מרווח הזדמנותי בעסקת דלק.	-	-	93,000	רווח הזדמנותי מרכישת חברה כלולה
נובע משערוך נדל"ן להשקעה בנכס בחברת בת.	904	2,902	2,225	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	830	-	-	הכנסות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
נובע מרווחים מניירות ערך שנרכשו על ידי החברה במהלך התקופה.	-	-	319	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
נובע מגידול בהלוואות שהועמדו לחברות בנות.	4,743	4,698	7,801	הכנסות מימון אחרות
	64	1,607	61	הכנסות אחרות
	<b>39,154</b>	<b>40,611</b>	<b>173,761</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
	(623)	(711)	(1,042)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ.	-	-	(4,814)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
השינויים נובעים מהוצאות הקשורות לרכישת חברות מוחזקות ונכסים בחברת בת.	-	(925)	(4,005)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
השינויים בעיקר מגידול בייעוץ מקצועי ושכר מנהלים.	(6,710)	(8,254)	(12,126)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(306)	(128)	(1,035)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	-	(340)	-	הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
נובע משינוי בשער החליפין	-	(936)	(5,821)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער

של האירו.				
נובע בעיקר מפרעון הלוואות בנקאיות והמרת אגרות חוב להמרה.	(9,946)	(8,899)	(8,401)	הוצאות מימון אחרות
נובע בעיקר מחברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ	(38)	(140)	(1,639)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע בעיקר מעלויות רכישה של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות.	(4,572)	(1,968)	(1,224)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה
	(24)	-	(23)	הוצאות אחרות
	<b>(22,219)</b>	<b>(22,301)</b>	<b>(40,130)</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
	<b>16,935</b>	<b>18,310</b>	<b>133,631</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	(250)	(938)	(950)	מסים על ההכנסה
	<b>16,685</b>	<b>17,372</b>	<b>132,681</b>	<b>רווח נקי מפעילות נמשכת</b>
	<b>18,675</b>	<b>5,393</b>	-	<b>רווח מפעילות שהופסקה , נטו</b>
	<b>35,360</b>	<b>22,765</b>	<b>132,681</b>	<b>רווח נקי לשנה</b>

1.2.2 ניתוח תוצאות הפעילות לפי רבעונים ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2019 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	רבעון 4 2019	שנת 2020				
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
	1,144	1,208	1,202	1,196	1,154	הכנסות מדמי שכירות
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה.	-	2,089	3,332	1,156	-	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר משערוך נכסים בחברות כלולות ועסקאות משותפות, וכן רכישת חברות נוספות עקב עסקאות לוסידלק.	5,713	16,330	28,566	12,541	1,701	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע משערוך נדל"ן להשקעה בנכס בחברת בת.	2,902	1,300	-	1,494	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה,

						נטו
מרווח נובע הזדמנותי בעסקת דלק	-	93,000	-	-	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה כלולה
מרווחים נובע מניירות שנרכשו על ידי החברה במהלך התקופה.	-	265	791	266	-	הכנסות מימון בגין שערות ניירות ערך סחירים
	-	-	1,136	241	-	הכנסות מימון בגין הפרשי שער
מגידול נובע בהלוואות שהועמדו לחברות בנות.	1,536	2,161	2,503	1,734	1,403	הכנסות מימון
	<u>3</u>	-	<u>16</u>	<u>4</u>	<u>41</u>	הכנסות אחרות
	<b>11,298</b>	<b>116,353</b>	<b>37,546</b>	<b>18,632</b>	<b>4,299</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
	(182)	(142)	(317)	(338)	(245)	הוצאות הפעלת נכסים
נובע לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה.	-	(1,966)	(1,966)	(882)	-	הוצאות הפעלה-אנרגיה סולארית
נובע בעיקר מעלויות עסקה של עסקת לוס.	(925)	391	-	(4,763)	(119)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
	-	-	-	-	(569)	שינויים בשווי נדלן להשקעה נטו
	(1,904)	(4,971)	(3,229)	(2,037)	(1,896)	הוצאות הנהלה וכלליות

נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(29)	(589)	(446)	-	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	-	-	-	-	(1,003)	הוצאות מימון בגין שערך ניירות ערך
	-	(308)	-	-	(6,890)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
בעיקר נטילת הלוואה מצד שלישי כחלק מעסקת לוסין, וכך מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה.	(1,313)	(2,367)	(2,210)	(2,077)	(1,747)	הוצאות מימון אחרות
	6	-	-	-	-	הכנסות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
	57	(679)	(217)	(811)	(52)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
בעיקר בגין עלויות עסקה בשל רכישת נדל"ן להשקעה בחברות ועסקאות משותפות.	(1,107)	(126)	(33)	-	(579)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה

	-	(16)	-	-	-	הוצאות אחרות
	(5,397)	(10,773)	(8,418)	(10,908)	(13,100)	סה"כ הוצאות ועלויות
	5,901	105,580	29,128	7,724	(8,801)	רווח לפני מסים על ההכנסה (הפסד)
	(518)	(356)	(319)	(327)	52	מסים על ההכנסה
	<u>5,383</u>	<u>105,224</u>	<u>28,809</u>	<u>7,397</u>	<u>(8,749)</u>	רווח נקי

1.2.3 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
23,477	24,367	43,419	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
23,477	24,367	43,419	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
5,375	5,871	13,513	משתנות (**)	
5,375	5,871	13,513	סך הכל עלויות מיוחסות	
<b>18,102</b>	<b>18,496</b>	<b>29,906</b>	<b>רווח גולמי</b>	

(\*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;  
 (\*\*) העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: תחזוקה, תיקונים, שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

(ב) תחום האנרגיה (\*) (\*\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
10,853	2,403	7,267	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
10,853	2,403	7,267	סך הכל	
3,023	1,555	3,572	קבועות (**)	עלויות
787	-	-	משתנות	
3,810	1,555	3,572	סך הכל עלויות	

			מיוחסות	
7,043	848	3,695	רווח גולמי	

(\*) כאמור בסעיף 1.1.3 (ב) בפרק א' לדוח זה לעיל, ביום 2.9.2019 השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים בע"מ, באמצעותה פעלה בתחום האנרגיה עד למועד זה. לפיכך, הנתונים המוצגים לעיל ביחס לשנת 2019 הינם עד ליום 2.9.2019. כמו כן, ביום 13.5.2020, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק של להב אנרגיה (כהגדרתה בסעיף 1.1.3(ב) לפרק א' לעיל) וחברות הבת של להב אנרגיה, ובכך שבה לפעול בתחום פעילות זה. לפיכך, הנתונים המוצגים לעיל ביחס לשנת 2020 הינם החל מיום 13.5.2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3(ב) לפרק א' לעיל.

(\*\*) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16 לראשונה.

(ג) תחום מוצרי הדלק בישראל (\*) (\*\*)

לשנת				
2018	2019	2020		
-	-	154,700	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
-	-	154,700	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
-	-	117,366	משתנות (**)	
-	-	117,366	סך הכל עלויות מיוחסות	
-	-	37,334		רווח גולמי

(\*) כאמור בסעיף Error! Reference source not found (ג) לעיל, ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק.

(\*\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.

## 1.3 נזילות

## 1.3.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה, ליום (באלפי ש"ח):		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
9,519	22,240	18,979

- (\*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,339 וכ- 2,918 אלפי ש"ח לימים 31.12.2020 ו- 31.12.2019.
- (\*\*) לא כולל מזומנים בנאמנות בסך של כ- 10,887 ליום 31.12.2019.
- (\*\*\*) לא כולל פקדון בנקאי לזמן קצר בסך של כ- 1,227 אלפי ש"ח וכ- 12,509 אלפי ש"ח לימים 31.12.2020 ו- 31.12.2019.

## 1.3.2 תזרים המזומנים

תזרים של הקבוצה:	שנת 2020		שנת 2019	שיעור שינוי	הסבר לשינוי
	באלפי ש"ח			(%)	
פעילות שוטפת נמשכת	(9,573)	(13,618)		(29.71)%	ראה רווח והפסד.
פעילות השקעה נמשכת	(340,493)	(14,227)		239.33%	נובע בעיקר מהשקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.
פעילות מימון נמשכת	353,726	3,230		10,951.3%	בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית לבעל השליטה, מימוש אופציות על ידי מנכ"לית החברה וסמנכ"ל הכספים ומקבלת הלוואה מאחר.
הון חוזר	(93,543)	27,293			בעיקר מלקיחת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים והתחייבות בגין תמורה נדחית כחלק מעסקת דלק.



**1.4 מקורות מימון**

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה והלוואה המירה שהתקבלה. כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 18,979 אלפי ש"ח (לא כולל פיקדונות בנקאיים 1,227 אלפי ש"ח ומזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,339 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.19 לפרק א'.

לפרטים אודות הנפקה בדרך של זכויות שהשלימה החברה במהלך הרבעון הראשון בתקופת הדוח, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 173,500 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה פרטית ליו"ר דירקטוריון החברה, מר אבי לוי, במסגרתה גייסה החברה סך של 30,000 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.22 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה בדרך של זכויות שהשלימה החברה במהלך תקופת הדוח, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71,399 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.23 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

לפרטים אודות הנפקה פרטית לילין - לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ, ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 25,000 אלפי ש"ח, ראו סעיף 1.2.28 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

לפרטים אודות המרת האופציות של ה"ה אבי לוי, שלמה פדידה וחיה זמיר-טואף ראו סעיף 1.4.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו נספח א' לפרק זה.

**1.5 תכניות רכישה של ניירות ערך**

ביום 23 במרץ, 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), בסכום כולל של עד 20 מיליון ש"ח (בהתאמה: "**תקציב הרכישה**" ו-"**תכנית הרכישה**"). במסגרת תכנית הרכישה, נקבע כי רכישת אגרות החוב תבוצע במסגרת המסחר בבורסה או מחוץ לבורסה, מצדדים שאינם קשורים לחברה, שאינם בעל השליטה בחברה או נושאי משרה בחברה. התקופה שנקבעה לביצוע תכנית הרכישה היא החל מחלוף יום מסחר ממועד פרסום דוח תקופתי זה, ועד למוקדם מבין: (א) מועד ניצול מלוא תקציב הרכישה; או (ב) יום 31.5.2020 ("**תקופת תכנית הרכישה**").

עוד נקבע במסגרת תכנית הרכישה כי רכישת אגרות החוב תבוצענה על ידי הנהלת החברה, על פי שיקול דעתה, מעת לעת במחירים, במועדים ובהיקפים שונים, בהתחשב בריבית הבנקאית האלטרנטיבית, בהערכת תנאי השוק, הזדמנויות בשוק, שערי אגרות החוב בבורסה ובמחירי שוק.

ביום 31 במאי, 2020 פקעה תוקפה של תכנית הרכישה, כאשר במהלך תקופת תכנית הרכישה לא נרכשו מכוח תכנית הרכישה ניירות ערך. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.2.2020 (מס' אסמכתא : 028761-01-2020).

## 2. ממשל תאגידי

### 2.1 דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

2.1.1 נכון לתקופת הדוח, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו - 2005 (בסעיף זה, "התקנות"), כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות הנ"ל, הינו שני דירקטורים (2). זאת, בהתחשב בין היתר, בגודלה של החברה ובסוג ומורכבות פעילותה.

2.1.2 לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה, לרבות דירקטורים בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה.

2.1.3 בתקנון החברה לא נכללה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 2.2 מבקר פנימי

**כללי:** ביום 12.7.2020, מונה רו"ח יוסי גינוסר כמבקר הפנימי של החברה במקומו של רו"ח יהושע הזנפרץ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-074427 ו-01-074433)

**זהות המבקר הפנימי:** רו"ח יוסי גינוסר הינו רואה חשבון מוסמך, בוגר לימודי חשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, המתמחה בביקורת פנים ובעל ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בחברות ציבוריות.

**עמידה בהוראות:** למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

**החזקה בניירות ערך של החברה או בגוף הקשור אליה:** למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

**קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:** למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

**מבקר חיצוני:** המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני (הוא אינו עובד החברה); כאמור לעיל, רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.

**דרך המינוי:** ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מינויו של המבקר הפנימי בישיבותיהם מיום 12.7.2020. המינוי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתחשב בהשכלה, בידע ובניסיון של המבקר הפנימי, בעיקר בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בישראל וגם בתחומי הנהלת

חשבונות, כספים וכלכלה. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי על פי דין וכן בהתחשב, בין השאר, בגודלה ובפעילותה העסקית של החברה.

**זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:** הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר אבי לוי.

**תכנית העבודה:** תכנית העבודה של המבקר הפנימי הנה תכנית שנתית אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת. קביעת תכנית הביקורת השוטפת נעשית תוך התמקדות בנושאים שלדעת המבקר הפנימי הנם חשובים ומהותיים בהתנהלותה של החברה, בין היתר בהתאם להתייעצות עם הנהלת החברה ובהתבסס על סקר הסיכונים בהערכת סיכוני החברה. הצעות לביקורת שנתית מועלות בפני ועדת הביקורת והיא זו שבסופו של דבר קובעת את הנושאים שיבדקו ומאשרת את התכנית השנתית. לאחר אישורה של ועדת הביקורת, ניתן דיווח בנושא לדירקטוריון.

**היקף העסקה:** היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בהתאם לתכנית הביקורת על פי צרכיה.

**עריכת הביקורת:** המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית על פי חוק הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים. הדירקטוריון הניח את דעתו, בהסתמך על הצהרות המבקר הפנימי, כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות כאמור.

**דוחות המבקר הפנימי:** בהתאם לתוכנית הביקורת, בשנת הדוח בוצע על ידי המבקר הפנימי דוח בנושא פיקוח על כספים בחברות בת בחו"ל, וכן דוח סקר סיכונים. הדוחות כאמור הוצגו בפני ועדת הביקורת ואושרו על ידיה במהלך שנת הדוח.

**גישה למידע:** למבקר הפנימי מומצאים המסמכים והמידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית וניתנת לו גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

**תגמול המבקר הפנימי:** התשלום למבקר הפנימי של החברה על פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה שתאושר על ידי ועדת הביקורת. שעות הביקורת משולמות בהתאם לתעריף שעת עבודה שסוכם בין הצדדים. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

בעבור פעילות הביקורת הפנימית לשנת 2020 עמד היקף העסקתו בפועל של המבקר הפנימי על כ- 438 שעות עבודה וזאת בגין דוח סקר סיכונים שהכין מבקר הפנים.

הדירקטוריון סבור, כי יש בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת 2020 כמפורט לעיל, כדי להגשים במלואן את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח, שילמה החברה למבקר הפנימי שכר טרחה בהתאם לשעות שהושקעו על ידו. לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה. סה"כ שכר הטרחה בגין תכנית הביקורת לשנת 2020 מסתכם בכ- 92 אלפי ש"ח.

2.3.1 רואה החשבון המבקר של החברה הינו PKF עמית חלפון רואי חשבון, אשר מונה לראשונה ביום 7.8.2017.

2.3.2 להלן פירוט שכר טרחה ושעות עבודתו של רואה החשבון המבקר בתקופת הדוח :

שנת 2020		שנת 2019		
שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שעות	שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שעות	
375	2,800	338	2,100	ביקורת וסקירת דוחות כספיים (שנתיים ורבעוניים)
-	-	-	-	שעות עבודה בגין שירותי מס
-	-	-	-	אחר
375	2,800	338	2,100	<b>סה"כ</b>

2.3.3 השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע על-ידי החברה בהתייחס לשכר שהיה נהוג בשנים הקודמות וכן בהתייחס להיקף עבודת פעילות הביקורת הצפויה בשנת הדיווח.

#### 2.4 תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה תישקלנה לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. עד לתאריך הדוח לא ניתנו תרומות על ידי התאגיד וכך לתאריך הדוח אין לתאגיד התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

#### 2.5 דיווח פיננסי

לא קיימים פערים משמעותיים, בין ההנחות, האמדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכות שווי, לרבות חוות דעת מקצועית, שצורפו לדיווח בשלוש השנים שקדמו לתאריך הדוח, ובין התממשותם של אלה בפועל.

#### 3 גילוי למחזיקי אגרות חוב

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' ו- ז') מצורף **כנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

#### 4 סימני אזהרה

4.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה גירעון בהון החוזר (בדוחות הנפרדים ובדוחות המאוחדים של החברה) ("**הגירעון בהון החוזר**"). כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אך תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 על פי דוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו).

4.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 29.3.2021 דירקטוריון החברה קבע כי אין בסימני האזהרה לעיל ובכלל זה בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נוילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 4.4 להלן.

4.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א) לתקנות דוחות תקופתיים.

4.4 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם סימני האזהרה לעיל, ובכלל זה הגירעון בהון החוזר ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נוזלות בחברה:

לדעת דירקטוריון החברה, אין בגירעון בהון החוזר ובתזרים המזומנים השלילי המתמשך בדוחות המאוחדים כדי להצביע על בעיית נוזלות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת ראשית נוכח יתרת המזומנים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות, העומדת על סך של כ- 59.6 מיליון ש"ח, ובנוסף לכך בשל כך שבמבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה תקבולים שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות נרשמות כחלק מפעילות המימון בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב) הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כפי שפורט בסעיף 1.2.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל, דירקטוריון החברה סבור שאין בהשלכות נגיי הקורונה כדי לשנות את עמדתה לעיל.

## 5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 5.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר שלמה פדידה, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר שלמה פדידה בחמש השנים האחרונות לפי תקנה 26א לתקנות דוחות תקופתיים, ראו פרק ד' של דוח תקופתי זה.

### 5.2 תיאור סיכוני השוק

הקבוצה חשופה לשינוי בשיעורי ריבית הנובע מהשקעותיה המופקדות בפיקדונות שיקליים, צמודי אירו לזמן קצר ומהלוואות בנקאיות ואולם לשינויים אלו אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בנוסף, חשופה החברה לשינוי בשער החליפין של האירו לאור מזומנים הנקובים במטבע האירו, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות במטבע האירו, עסקת האקדמה וכן התחייבות והכנסות במטבע אירו.

לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיפים 4.23, 5.28 ו- 6.23 לפרק א' של דוח תקופתי זה.

### 5.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מקבל דיווח שוטף על סיכוני השוק להם עתידה להיות החברה חשופה וכן קובע באופן פעיל את אופן ניהולם של סיכונים אלה. באשר לסיכוני השוק הקיימים היום, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, באילו צעדים, אם בכלל, עליה לנקוט בשלב זה להקטנת הסיכונים, תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך.

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידיית בכספיה הנוזלים של החברה ובכלל זה, השקעה בפיקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאינן צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A-' ומעלה. נכון למועד הדוח, השקעותיה של הקבוצה מצויות בפיקדונות

שקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

הדירקטוריון לא קבע מגבלות כמותיות להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על-ידו, מעת לעת, בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

#### **6. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה**

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה נעשה ישירות על-ידי הנהלת החברה והדירקטוריון.

#### **7. דוח בסיסי הצמדה**

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### **8. מבחני רגישות**

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### **9. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח**

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

#### **10. הערכות שווי**

בעקבות רכישת ההחזקות בדלק ישראל, נדרשה החברה לבצע עבור דוחותיה הכספיים עבודת הקצאה ארעית של עלות צירוף עסקים ("PPA").

יובהר כי נכון למועד זה, השלימה החברה עבודת PPA ארעית, כאשר עבודת ה- PPA הסופית תושלם בהתאם למועדים הקבועים על פי דין. משכך, תוצאות הניתוח המוצג בעבודת ה- PPA הארעית אינן סופיות והן עשויות להשתנות. כמו כן, עוד יובהר כי הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת ההחזקות בדלק ישראל כמוצג בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 הינו ארעי (כמובנו של מונח זה ב- IAS 28). עד למועד אישור הדוחות הכספיים כאמור טרם השלימה החברה את הטיפול החשבונאי בהשקעה בדלק ישראל ובכלל זה טרם סיימה לאמוד חלק מהנכסים וההתחייבויות אשר אומדנם הסופי, ככל שיחול בו שינוי, ישפיע על הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי הגלום ברכישה וזאת בעיקר לאור פרק הזמן שחלף ממועד הרכישה ועד למועד אישור הדוחות הכספיים.

יצוין כי כתוצאה מעבודת ה- PPA הארעית, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020 רווח הזדמנותי בסך של כ-92 מיליון ש"ח (לאחר הפרשת מיסים נדחים). לדעת החברה, רכישת ההחזקות בדלק ישראל נעשתה במחיר הזדמנותי, מן הסיבות המפורטות בביאור 4.ב.9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

עבודת ה- PPA הארעית מהווה עבור החברה הערכת שווי מהותית מאוד ומשכך היא מצורפת לדוח תקופתי זה.

להלן נתונים בקשר עם עבודת ה-PPA הארעית לפי תקנה 8(ב) לתקנות דוחות תקופתיים :

<p>בחינה והערכת שווי של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים במסגרת עסקה לרכישת 35% מהון המניות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ והקצאה ארעית של עלות הרכישה.</p>	<p><b>זיהוי נושא ההערכה:</b></p>
<p>26 באוקטובר 2020 (מועד צירוף העסקים).</p>	<p><b>עיתוי ההערכה:</b></p>
<p>ל.ר.</p>	<p><b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:</b></p>
<p>עלות צירוף העסקים: כ-262 מיליון ש"ח; רווח מרכישה הזדמנותית: כ-93 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:</b></p>
<p>גיי.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ, חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ.</p>	<p><b>זיהוי המעריך ואפיונו:</b></p>
<p>גיי.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי וננקאות להשקעות מובילה בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. בעבר שימש כמנהל מחלקה כלכלית בחברה יזמית בתחום התשתיות וכמנהל במחלקה הכלכלית של KPMG (סומך חייקין). איתן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.</p>	<p><b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:</b></p>
<p>לחברה המעריכה אין עניין אישי ו/או תלות במזמין ההערכה למעט העובדה שקיבלה שכר טרחה עבור ביצוע העבודה, אשר אינו מותנה בתוצאות העבודה.</p>	<p><b>תלות במזמין ההערכה:</b></p>
<p>ככל שתחויב החברה המעריכה בפס"ד חלוט לשלם סכום כלשהו לצד</p>	<p><b>הסכמי שיפוי עם מעריך</b></p>

<p>שלישי בקשר להערכת השווי, תשלם החברה לחברה המעריכה את הסכום בו תחויב החברה המעריכה בניכוי סך התמורה עבור ביצוע הערכת השווי פי 3.</p>	<p><b>השווי:</b></p>
<p>הקצאת עלות הרכישה נעשתה בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" וכן תקן חשבונאות בינלאומי IAS 38 העוסק בנכסים בלתי מוחשיים. צירוף העסקים טופל באמצעות יישום שיטת הרכישה - הכרה בנכסים ובהתחייבויות הניתנים לזיהוי בגוף הנרכש לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, וכן חישוב המוניטיין/הרווח כערך שיווי הנובע מההפרש שבין עלות הרכישה לבין שוויים ההוגן של כלל הנכסים (מוחשיים ובלתי מוחשיים) הנרכשים, בניכוי שוויין ההוגן של ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות.</p>	<p><b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• נכסי הנדליין שנרכשו וכן הציודים באתרים שנרכשו הוערכו על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים (תחנות דלק וחנויות נוחות הוערכו תוך שימוש בגישת ההכנסות, גישת השוק - השוואה של מחירי מכירה וגישת העלות; חלקות ריקות הוערכו תוך שימוש בגישת השוק - השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים)</li> <li>• שווי קשרי הלקוחות במגזר השיווק הישיר נאמד באמצעות גישת היוון הרווחים העודפים. שיעור היוון ששימש בהערכת השווי נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור היוון המשוקלל של הפעילות (8%) ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%.</li> <li>• שווי המותגים "דלק" ו-"מנטה ג'וי" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים. שיעור היוון ששימש בהערכת השווי נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור היוון המשוקלל של הפעילות (8%) ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%.</li> <li>• שווי נכסי זכויות שימוש בגין חכירות נאמד על בסיס הפער בין תשלומי השכירות בהסכמי השכירות של תחנות בהפעלה לבין דמי שכירות בתנאי שוק נוכחיים תוך שימוש בשיעור היוון בטווח של 3%-5.2%.</li> </ul>	<p><b>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p> <p><b>ניש להתייחס להנחות הרלוונטיות ולרבות: שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.</b></p>

**11. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון**

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

שלמה פזידה  
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר-טואף  
מנכ"ל

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 29 במרץ, 2021



## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

אגרות חוב קיימות

1.1. להלן יובא תיאור סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון למועד פרסום דוח זה :

אגרות חוב המירות למניות (סדרה ז') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 20.9.2016, על פי דוח הצעת מדף מיום 19.9.2016 אשר פורסם מכוח תסקיף מדף מיום 27.5.2014, הנושא תאריך 28.5.2014, אשר הוארך תוקפו ב- 12 חודשים נוספים (עד ליום 28.5.2017)
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	50,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	64,057
מועד תחילת פירעון הקרן	30.9.2018
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	1 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	101 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	174 אלפי ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.8% אשר משולמת בתשלומים שנתיים (בכפוף למנגנוני התאמה, כפי שפורטו בשרט הנאמנות ובדוח הצעת המדף של אגרות החוב).
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 30 בספטמבר 2018 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2019 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2020 פרעה החברה 35% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2021 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
מועדי תשלום הריבית	ביום ה- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל)
סוג הצמדה	ללא
המרה	ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הצעת המדף ושרט הנאמנות של אגרות החוב.
זכות לבצע	לא (למעט פדיון מוקדם במקרה של מחיקה מהבורסה)

	פדיון מוקדם או המרה כפויה
<p><u>אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן:</u>  שעבוד קבוע יחיד מוגבל בסכום של 7,464 אלפי אירו, על מלוא החזקות החברה בחברת Greenore ("מניות Greenore המשועבדות").  שעבוד קבוע יחיד וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Sloane, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Sloane ("מניות Sloane המשועבדות").  המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969 ורישומה ברשם החברות, של זכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברות Greenor ו-Sloane.  שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו יופקדו, בין היתר, הסכומים בגין ריבית אגרות חוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 6.11 לשטר הנאמנות.</p>	ערבות לתשלום התחייבות
אין	דירוג
כן	מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)
<p><u>הון עצמי מינמאלי</u>- כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח.  <u>יחס הון עצמי למאזן</u>- כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-15%.  <u>מגבלות על ביצוע חלוקות</u>- כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח.  לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.11 לדוח הצעת המדף.</p>	אמות מידה פיננסיות
<p>"חוב מהותי" משמעו: חוב של נושה פיננסי של החברה, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 25 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי</p>	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מידי
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>	פרטי הנאמן

1.2 גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות :

נכון ליום 31.12.2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 בדצמבר 2020
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	ההון העצמי לימים 31.12.20 ו- 30.09.20 הסתכם לכ - 575 מיליון ש"ח ו- 396 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 15%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.20 ו- 30.09.20 הסתכם לכ - 66% ו- 67% בהתאמה.

נכון למועד דוח זה החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות כאמור.

1.3 גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות :

פרטי נייר הערך האחר	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה
יחס ההמרה שנקבע לשם כך	עד ליום 30 בספטמבר 2020 כל 1.71 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') ניתנים להמרה למניית המרה אחת, והחל מיום 1 באוקטובר 2020 כל 1.86 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') ניתנים להמרה למניית המרה אחת. בעקבות הנפקת הזכויות על פי דוח הצעת המדף מיום 15.1.2020 ובהתאם לאמור בסעיף 16.4 לדוח הצעת המדף, שער ההמרה של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה הותאם, כך שהחל מיום 23.1.2020 כל 1.71 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ניתנים להמרה ל- 1.23824 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 23.1.2020 (מס' אסמכתא: 008083-01-2020). בעקבות הנפקת זכויות נוספת על פי דוח הצעת המדף מיום 15.12.2020 ובהתאם לאמור בסעיף 4.16 לדוח הצעת המדף, שער ההמרה של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה הותאם, כך שהחל מיום 22.12.2020, כל 1.86 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ניתנים להמרה ל- 1.32549 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 23.12.2020 (מס' אסמכתא: 139281-01-2020).
עיקרי תנאי ההמרה	בכל יום מסחר החל מיום רישומן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בבורסה ועד ליום 20 בספטמבר 2023 ("תקופת ההמרה"), וכל יום מסחר בתקופת ההמרה כאמור יכונה להלן "מועד ההמרה", והיום האחרון של תקופת ההמרה יכונה "המועד האחרון להמרה", למעט בין הימים 21 בספטמבר עד 30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל), תהיה יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שנמצאות במחזור באותו מועד ניתנת להמרה למניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה
תנאים מתלים לביצוע המרה	אין
התאמות לחלוקה	התאמה עקב חלוקת מניות הטבה- אם החברה תחלק בתקופת

<p>ההמרה מניות הטבה לבעלי המניות הרגילות, אזי תישמרנה זכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז'), כך שמספר המניות הנובעות מההמרה שמחזיק אגרות החוב יהיה זכאי להן עם המרתן יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק אגרת החוב (סדרה ז') היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את אגרות החוב עד ליום המסחר שלפני יום האקס. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס הטבה".</p> <p><b>התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות</b> - ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה בתקופת ההמרה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, אזי מספר המניות הנובעות מההמרה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".</p> <p>החברה תודיע על יחס ההמרה המתואם בדיווח מיידי, לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס זכויות". לא ניתן לשנות דרך התאמה זו.</p> <p><b>התאמה עקב חלוקת דיבידנד</b> - תחלק החברה בתקופת ההמרה, דיבידנד, יוכפל שער ההמרה ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד". לא ניתן לשנות דרך התאמה זו. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם כאמור, לפני פתיחת המסחר ביום שבו תיסחרנה מניות החברה "אקס דיבידנד".</p> <p>לא תבוצענה התאמות בגין אירועים נוספים, ובכלל זה בגין המרתם למניות החברה של ניירות ערך המירים הקיימים כיום או כפי שיונפקו בעתיד, וכן בגין הנפקה של מניות נוספות מכל סוג שתנפיק החברה (לרבות לבעלי עניין), פרט להתאמות עקב חלוקת מניות הטבה והנפקות בדרך של זכויות והתאמות עקב חלוקת דיבידנד כפי שצוינו (למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף 5.22 לשטר הנאמנות).</p>	
אין	המרה כפויה

נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

<b>אגרות חוב (סדרה ב') ("אגרות החוב")</b>	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 20.2.2018, על פי דוח הצעת מדף מיום 18.2.2018 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 12.1.2018.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	64,805,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	58,324,500
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	1,368 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	60,719 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	62,700 אלפי ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות התחייבות לתשלום	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן

<p>באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.10 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר).</p> <p>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר.</p> <p>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Langen, אשר נכון למועד דו"ח זה, מהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen.</p> <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.</p>	
<p>אין</p>	<p><b>דירוג</b></p>
<p>כן</p>	<p><b>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</b></p>
<p><b><u>הון עצמי מינימאלי</u></b></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p><b><u>יחס הון עצמי למאזן</u></b></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p> <p><b><u>NOI מתואם מינימאלי</u></b></p> <p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ₪ (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים</p> <p><b><u>מגבלות על ביצוע חלוקות</u></b></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ₪ וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30%;</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>
<p>"<b>חוב מהותי</b>" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b></p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם</p>	<p><b>פרטי הנאמן</b></p>

בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	
--	--

1.4. גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות:

נכון ליום 31.12.2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 בדצמבר 2020
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	ההון העצמי לימים 31.12.20 ו - 30.09.20 הסתכם לכ - 575 מיליון ש"ח וכ - 396 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.20 ו - 30.09.20 הסתכם לכ - 66% ו - 67% בהתאמה.
ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	ה NOI לימים 31.12.2020 ו- 30.9.2020 הסתכם לכ-260 מיליון ש"ח ו-33 מיליון ש"ח בהתאמה

1.5. גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות – אגרות החוב (סדרה ב') אין ניתנות להמרה.

1.6. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2020**



תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-78	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 266 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמה לסך של כ- 3 מיליוני ש"ח לשנת 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

29 במרץ, 2021

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
22,240	18,979	4	מזומנים ושווי מזומנים
12,509	1,227	5	פקדונות בנקאיים
10,887	-	(א)6	מזומנים מוגבלים
2,546	2,656	7	חייבים ויתרות חובה
<b>48,182</b>	<b>22,862</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
2,918	2,339	6(ב), 6(ג)	מזומנים מוגבלים
1,443	3,650		הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
169,114	693,835	9(א), 9(ב)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
72,402	78,250	12	נדליין להשקעה
16	51,204	11	רכוש קבוע
596	15,981	10	נכסי זכות שימוש
<b>246,489</b>	<b>845,259</b>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>294,671</b>	<b>868,121</b>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	62,260	(א)13	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
2,114	5,666	(א)13	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	(א)13	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,271	48	(א)13	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
156	199		ספקים ונותני שירותים
4,804	42,882	14	זכאים ויתרות זכות
304	2,110	10	התחייבויות בגין חכירה
20,889	116,405		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
361	551		צדדים קשורים
60,461	57,479	(1)(ב)13	אגרות חוב
14,732	53	(1)(ב)13	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
36,434	46,222	(1)(ב)13	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	49,220	(1)(ב)13, (3)(ב)9	הלוואה לזמן ארוך מאחר
3,524	8,449	(1)(ד)24	התחייבויות מסים נדחים
304	14,474	10	התחייבויות בגין חכירה
115,816	176,448		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
136,705	292,583		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		17	<b>התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות הון</b>
88,239	234,305	(א)18	הון מניות
64,172	203,174	(א)18	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(23,624)	(20,482)	(ב)18	קרן תרגום של פעילויות חוץ
3,599	10	(3)(ב)13	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
24,942	157,545		יתרת רווח
157,328	574,552		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
638	716		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
157,966	575,268		<b>סה"כ הון</b>
294,671	868,121		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			29 במרץ, 2021
שלמה פדידה	חנה זמיר טואף	אבי לוי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
				<b>פעילות נמשכת:</b>
				<b>הכנסות</b>
3,842	4,790	4,760		הכנסות מדמי שכירות
-	-	6,577		הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
28,771	26,614	59,018	9(א), 9(ב)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
-	-	93,000	9(ב)(4)	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
904	2,902	2,225	12	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	319		הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
4,743	4,698	7,801	23	הכנסות מימון אחרות
830	-	-		הכנסות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
64	1,607	61	22	הכנסות אחרות
<b>39,154</b>	<b>40,611</b>	<b>173,761</b>		סה"כ הכנסות
				<b>הוצאות ועלויות</b>
(623)	(711)	(1,042)		הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
-	-	(4,814)		הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(38)	(140)	(1,639)	9(א), 9(ב)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
(4,572)	(1,968)	(1,224)	9(ב)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה
-	(925)	(4,005)		עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(6,710)	(8,254)	(12,126)	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(306)	(128)	(1,035)	20	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
-	(340)	-		הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
-	(936)	(5,821)		הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(9,946)	(8,899)	(8,401)	23	הוצאות מימון אחרות
(24)	-	(23)		הוצאות אחרות
<b>(22,219)</b>	<b>(22,301)</b>	<b>(40,130)</b>		סה"כ הוצאות ועלויות
16,935	18,310	133,631		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(250)	(938)	(950)	24(ב)	מסים על ההכנסה
16,685	17,372	132,681		<b>רווח נקי מפעילות נמשכת</b>
18,675	5,393	-	16	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
<b>35,360</b>	<b>22,765</b>	<b>132,681</b>		<b>רווח נקי לשנה - מועבר</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
35,360	22,765	132,681	רווח נקי לשנה - מועבר
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד (פעילות נמשכת):
3,822	(16,611)	3,027	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מסיום בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
(169)	382	115	
3,653	(16,229)	3,142	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
39,013	6,536	135,823	סה"כ רווח כולל לשנה
			רווח נקי לשנה מיוחס ל:
35,319	22,618	132,603	בעלים של החברה
41	147	78	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
35,360	22,765	132,681	סך הכל רווח נקי לשנה
			סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:
38,972	6,389	135,745	בעלים של החברה
41	147	78	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
39,013	6,536	135,823	סה"כ רווח כולל לשנה
			רווח למניה - בש"ח:
(*) 0.228	(*) 0.228	0.813	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
(*) 0.255	(*) 0.071	-	רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה
(*) 0.192	(*) 0.188	0.785	רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת
(*) 0.172	(*) 0.049	-	רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה

19

(\*) תואם למפרע בגין מרכיב הטבה בהנפקת זכויות למניות - ראה גם באורים 18(א)4 ו- 18(א)10  
הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מיוחס לבעלים של החברה								
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	רכיב הוני של			פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
			יתרת רווח	אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
אלפי ש"ח								
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
132,681	78	132,603	132,603	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
3,142	-	3,142	-	-	3,142	-	-	רווח נקי לשנה
								רווח כולל אחר לשנה
135,823	78	135,745	132,603	-	3,142	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
25,683	-	25,683	-	(3,525)	-	11,699	17,509	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(64)	-	64	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
5,053	-	5,053	-	-	-	1,499	3,554	מימוש אופציות לעובדים
1,035	-	1,035	-	-	-	1,035	-	תשלומים מבוססי מניות
30,000	-	30,000	-	-	-	15,000	15,000	הנפקה פרטית
219,708	-	219,708	-	-	-	109,705	110,003	מימוש זכויות למניות (באורים 18(א) ו-18(א)(10))
575,268	716	574,552	157,545	10	(20,482)	203,174	234,305	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה			
130,692	491	130,201	2,324	6,348	(7,395)	668	53,487	74,769	<b>2019</b> <b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
22,765	147	22,618	22,618	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(16,229)	-	(16,229)	-	-	(16,229)	-	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
6,536	147	6,389	22,618	-	(16,229)	-	-	-	סך הרווח (ההפסד) הכולל לשנה
4,386	-	4,386	-	-	-	(668)	2,489	2,565	הנפקת מניות
16,224	-	16,224	-	(2,424)	-	-	7,743	10,905	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(325)	-	-	325	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
128	-	128	-	-	-	-	128	-	תשלומים מבוססי מניות
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	-	64,172	88,239	<b>2019</b> <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מיוחס לבעלים של החברה									
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח (הפסד)	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018</b>									
86,876	-	86,876	(32,995)	6,682	(11,048)	-	52,318	71,919	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
35,360	41	35,319	35,319	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
3,653	-	3,653	-	-	3,653	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
39,013	41	38,972	35,319	-	3,653	-	-	-	סך הרווח הכולל לשנה
4,047	-	4,047	-	-	-	668	529	2,850	הנפקת מניות וכתבי אופציה
-	-	-	-	(334)	-	-	334	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
306	-	306	-	-	-	-	306	-	תשלומים מבוססי מניות
450	450	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בשל עלייה לשליטה (איחוד לראשונה)
130,692	491	130,201	2,324	6,348	(7,395)	668	53,487	74,769	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - פעילות נמשכת**

16,685	17,372	132,681	רווח נקי לשנה, לפני רווח מפעילות שהופסקה
<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>			
<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>			
(24,161)	(24,506)	(56,155)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(93,000)	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
306	128	1,035	תשלומים מבוססי מניות
250	938	950	מסים על ההכנסה
2,418	(1,301)	2,674	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(904)	(2,902)	(2,225)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(1,495)	(319)	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
(830)	339	-	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30	6	4,236	פחת והפחתות
<b>(22,891)</b>	<b>(28,793)</b>	<b>(142,804)</b>	
<b>(30)</b>	<b>(40)</b>	<b>(712)</b>	מסים ששולמו במזומן

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:**

(2,746)	(1,365)	578	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(14)	(792)	684	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<b>(2,760)</b>	<b>(2,157)</b>	<b>1,262</b>	
<b>(8,996)</b>	<b>(13,618)</b>	<b>(9,573)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת</b>

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת**

-	-	(36,451)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')
1,663	-	-	מזומנים בגין כניסה לאיחוד של חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני (נספח א')
(6,568)	(15,063)	(291,224)	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(21,629)	(17,177)	(155,257)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,596	8,199	121,788	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,602)	7,491	24,804	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
-	-	(9,978)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	10,297	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
1,019	2,001	-	תמורה ממימוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת שווי מאזני
-	(1,125)	-	מתן הלוואה לאחר
-	1,495	-	תמורה נטו ממימוש נכסים פיננסיים
-	-	(2,368)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(788)	(48)	(2,104)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
<b>(52,309)</b>	<b>(14,227)</b>	<b>(340,493)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

4,047	4,386	1,166
-	-	3,887
-	-	249,708
-	-	150,643
-	-	(105,576)
65	-	62,260
-	(323)	(1,402)
63,240	-	-
(2,500)	(2,424)	(476)
-	-	(3,240)
(12,844)	-	-
2,514	-	777
-	-	(266)
3,043	5,276	1,578
(6,482)	(3,685)	(5,333)
<u>51,083</u>	<u>3,230</u>	<u>353,726</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון - פעילות נמשכת**

תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה  
 תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים  
 תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות  
 קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר  
 החזר הלוואה לזמן קצר לאחר  
 גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 פרעון התחייבויות בגין חכירה  
 תמורה מהנפקת אגרות חוב  
 פירעון אגרות חוב להמרה  
 פירעון אגרות חוב  
 פירעון הלוואה המירה  
 קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת**

**תזרימי המזומנים בגין פעילות שהופסקה**

(855)	(61)	-
1,750	-	-
(34)	38,190	-

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון שהופסקה  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה שהופסקה (נספח ב')

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שהופסקה**

861	38,129	-
-----	--------	---

**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

(9,361)	13,514	3,660
---------	--------	-------

**השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

130	(793)	(6,921)
-----	-------	---------

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

18,750	9,519	22,240
--------	-------	--------

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

<u>9,519</u>	<u>22,240</u>	<u>18,979</u>
--------------	---------------	---------------

**נספח - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**נמשכת:**

4,581	6,974	5,509
53	-	259

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

**א. כניסה לאיחוד של חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הכניסה לאיחוד:

76,745	-	-
(34,119)	-	-
(1,489)	-	-
(39,474)	-	-
1,663	-	-

נדליין להשקעה  
השקעה והלוואות לחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הון חוזר  
הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו

**ב. יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת לשעבר:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום היציאה מאיחוד:

(3,905)	-	-
(702)	-	-
898	-	-
1,657	-	-
2,018	-	-
(34)	-	-

נכסים בלתי מוחשיים  
פרויקטים בתהליך  
עתודה למס  
השקעה והלוואות לחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הון חוזר

**ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

-	-	4,004
-	-	70,785
-	-	(262)
-	-	(4,572)
-	-	(16,977)
-	-	(16,527)
-	-	36,451

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים  
השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
עתודה למסים נדחים  
התחייבויות בגין חכירה  
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

**ד. פעילות מהותית שאינה במזומן:**

-	16,224	25,683
-	-	37,500

המרת אגרות חוב להמרה  
תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בשנת 1963 וכתובתה הרשמית היא רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

עד ליום 17 בספטמבר, 2019 הקבוצה פעלה באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן מניב; (2) אנרגיה מתחדשת. במועד זה, מימשה החברה את השקעתה בלהב הרים ירוקים (עסקה משותפת - 50%) שריכזה את פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת והמוצגת בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה, ראה באור 16. ביום 13 במאי, 2020 השלימה החברה רכישה של 6 חברות בתחום האנרגיה המתחדשת ופועלת שוב במגזר זה, ראה באור 28(ד). כמו כן, ביום 26 באוקטובר, 2020 הושלמה עסקה של רכישת שליטה משותפת בחברת "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ - ראה באור 9(א)(3).

החל מיום 10 בפברואר, 2020 בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי - ראה גם באור 18(א)(4).

**ב. הגדרות**

דוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) הקבוצה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- (3) חברות מאוחדות / חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (7) בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע - 2010.

**ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה**

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, לרבות בישראל, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן ישראל וגרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שוקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

**חשיפות וסיכונים לחברה**

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של החברה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף. נכון למועד הדוח, הכנסות החברה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם רשתות עשה זאת בעצמך וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

החריגים לעניין זה היו:

- א. מספר חדרי כושר, בתי קפה קטנים (כאשר המאפיות הפועלות בתוך הסופרמרקטים פועלות כרגיל), וחנויות בגדים. עם זאת, לאור העובדה שעסקים בגרמניה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא מנע מהם עד היום לשלם את דמי השכירות.
- ב. נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה - לאחר פרוץ משבר הקורונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל- 31 במרץ 2021, שכר הדירה המינימלי השנתי יופחת ל-700 אלפי אירו במקום 1,300 אלפי אירו. החל מה- 1 באפריל 2021, השוכר עתיד לשוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת הסכם השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. לאור ההסכמות דלעיל, הבנק המממן נתן את אישורו כי לא יהיו החזרי קרן של ההלוואה שנלקחה לצורך מימון רכישת נכס הנדל"ן בימים 31 במרץ, 2021 ו- 30 ביוני, 2021 וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגע לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מיום 31 במרץ, 2022.
- ג. נכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "הנכס בסיטי טאוור"). בגין הנכס בסיטי טאוור שולמו לחברה מלוא דמי השכירות עד לסוף חודש אפריל 2020, וזאת על אף שהאולם לא היה פתוח לציבור. החל מחודש אפריל 2020 השתנתה מתכונת תשלום דמי השכירות של הנכס בסיטי טאוור (ללא קשר להשלכות התפשטות נגיף הקורונה), ודמי השכירות המשולמים מבוססים על אחוזים מפתיון הנכס כאמור. עם זאת, לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה, מאז כמעט ולא היו אירועים באולם בנכס בסיטי טאוור.

תפוסה

- א. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למעט אולמות האירועים בנכס בסיטי טאוור שברמת גן, שלושה חדרי כושר ומספר בתי קפה קטנים בגרמניה, כל נכסי הנדל"ן המניב של החברה פתוחים לציבור הרחב.
- ב. נכון למועד הדוח, לא חלה כל ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של החברה, למעט נכס בית המלון בלנגן שכאמור, לא נפגע בשל העובדה שעסקים בגרמניה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מה שמאפשר לנכס בלנגן לשלם דמי שכירות.
- ג. לא ידוע לחברה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של החברה.

שווי הוגן של נכסים מניבים

מגפת הקורונה לא השפיע לרעה על השווי ההוגן של הנכסים. במהלך שנת 2020 רשמה הקבוצה עליה של 44,840 אלפי ש"ח בגין עליות בשווי ההוגן של נכסיה.

השפעות משבר הקורונה על להב אנרגיה ירוקה

במהלך שנת 2020 חזרה החברה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת. להערכת החברה תחום זה אינו מושפע מהתפרצות הנגיף שכן כל הכנסות התחום מקורם מתקבולים מחברת החשמל בהתאם לתוזים ארוכי טווח.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)**

**השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל**

נכון למועד הדוח, ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של דלק ישראל במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, הינן כדלקמן:

- א. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי. עם זאת, דלק ישראל חוותה ירידה מתמשכת במכירות דלקים גם בזמן בו אין סגרים מוחלטים, אך עדיין קיימות מגבלות על ענפי תעסוקה ומסחר שונים. במהלך הרבעון השלישי והרביעי ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, חלה התאוששות מסויימת בצריכת דלקים ובמכירות חנויות הנוחות של דלק ישראל, אך מכירות הדלקים עדיין לא הגיעו לקצבי המכירות שהיו בשנת 2019.
- ב. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, והחברה צופה כי לפחות במהלך החציון הראשון של שנת 2021 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת, יצוין כי תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.
- ג. ירידת מחירי הנפט - הירידה החדה במחירי הנפט בעולם, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של דלק במהלך החציון הראשון לשנת 2020 (בתקופה שלפני השקעת החברה בדלק ישראל). פגיעה זו התקזזה בחלקה במחצית השניה של שנת 2020.

על מנת להתמודד עם משבר הקורונה נקטה דלק ישראל, בין היתר, בפעולות הבאות: (א) הפחתת הוצאות שכן באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ית; (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. דלק ישראל הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים; הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו. הנהלת החברה מעריכה שהפעולות בהן נקטה דלק ישראל יפחיתו באופן חלקי את הפגיעה בתוצאות פעולותיה של דלק ישראל בזמן משבר הקורונה.

על אף ההתקדמות במאבק נגד נגיף הקורונה, השלכותיו המלאות אינן ידועות וככל שיחריפו, עשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית לטווח הארוך וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. השפעות אלו עשויות להוביל לירידה בשיעורי התפוסה בנכסי החברה, פיגורים בתשלום דמי השכירות או ירידה בהם וכתוצאה מכך לירידה בשווי נכסי החברה, יצירת קושי בגיוס מקורות למימון פעילותה וכיו"ב. כמו כן, המשך התפשטות הנגיף והיווצרות מוטציות חדשות עלולים לשבש את עבודת החברה, בין היתר, כתוצאה מהדבקה ישירה של מי מנושאי המשרה של החברה או בשל שהייה בבידוד של מי מהם, אך היות שהחברה אינה מעסיקה כמות גדולה של עובדים (פעילותה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי בלבד), היא אינה צופה שיבושים משמעותיים אם וכאשר תאלץ להתמודד עם תרחישים כאמור. בנוסף, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לחברה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לפרוע את חובותיה ולהתמודד עם החרפת ההשלכות של התפשטות הנגיף.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת (ראה גם סעיף כו' להלן).

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה, למעט מספר חברות מוחזקות אשר מטבע הפעילות שלהן הינו האירו, אשר מהוות פעילות חוץ (ראה ט' (2) להלן).

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים ונגזרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

פעילות הקבוצה ואופיין של הכנסותיה והוצאותיה מאפשרים, לדעת הנהלת החברה, הצגת סעיפי דוח הרווח או הפסד בשיטה החד שלבית, מאחר ומתכונת הצגה זו עולה בקנה אחד עם היות החברה חברת החזקות.

**ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. החברה וחברות מוחזקות שלה אינן כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה.

**ז. שווי מזומנים**

שווי מזומנים נחשבים השקעות שזילתן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

**ח. בסיס האיחוד**

**(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת עסקים.

מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניתלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח על הרווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בערך הנוכחי של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**(3) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאיננו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ח. בסיס האיחוד (המשך)

**(4) השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות למעט כאשר חלקה של החברה בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של הנרכשת, עולה על סכום העלות (ראה גם באור 33). עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתוספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס.

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי - 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - "התיקון"). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד. הלוואות שנתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות מיועדות למימוש בדרך של קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, לכן ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**(5) אובדן שליטה**

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שווייה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושווייה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי זמין למכירה, בהתאם להוראות IFRS 9 בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. בעת אובדן שליטה בחברה בת שאינה עונה להגדרת עסק, הקבוצה מטפלת טיפול חשבונאי הדומה במהותו למימוש של נכסים והתחייבויות. בהתאם, ההשקעה הנותרת בידי הקבוצה אינה נמדדת בשווי הוגן והסכומים שהוכרו ברווח הכולל האחר ומיוחסים לחברה הבת אינם מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים.

**(6) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ח. **בסיס האיחוד (המשך)**

**(7) רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בנוסף, החל מ-1 בינואר, 2020 יכולה הקבוצה לקבוע שרכישה אינה מהווה עסק, אם ניתן לייחס את עיקר השווי בעסקה לנכס מסויים או לקבוצת נכסים זהים (מבחן ריכוז השווי ההוגן). בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ט. **מטבע חוץ**

**(1) עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות בתחילת התקופה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שערי החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

**(2) פעילות חוץ**

הנכסים וההתחייבויות של מספר פעילויות חוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין הממוצעים בתקופות הדוח הרלבנטיות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בעת אובדן שליטה בפעילות חוץ שאינה עונה להגדרת עסק לא ממומש הסכום המצטבר שהוכר בקרן התרגום לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות בין החברה והחברות המוחזקות שלה שהועמדו או התקבלו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה אשר מתקיימת באמצעות חברות מוחזקות של החברה מנוהלת על ידי צד ג' הפועל באמצעות חברת ניהול (להלן "חברת הניהול"). בחברת הניהול קיים צוות עובדים קבוע אשר מטפל בכל נכסי החברה. הנושאים בהם מעורב המנהל כוללים את ניהול הנכסים השוטף, שיווק הנכסים, עבודה מול המערכת הבנקאית, בדיקת נכסים חדשים, עבודה מול רשויות, עבודה מול ספקים, עבודה מול יועצים, מכירת נכסים, שיווק שטחים ריקים, טיפול בשוכרים קיימים וכד'. כמו כן תזרימי המזומנים שנבעו לחברה ממימוש נכסים בגרמניה שימשו להמשך השקעות במסגרת הפעילות. בהתאם לכך, החברה רואה בפעילותה בגרמניה באמצעות החברות המוחזקות פעילות חוץ אחת.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## י. מכשירים פיננסיים

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים".

## 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

## א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

## ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

המכשיר אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

## ג. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדודו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם למודל הפסדי אשראי חזויים. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

**3. גריעת נכסים פיננסיים**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

**4. התחייבויות פיננסיות**

**א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**  
 במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

**ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת, בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות**

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי מהונת את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

**6. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים, והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי, אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

**7. מכשירים פיננסיים מורכבים**

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב המרה ההוני נקבע כערך שיר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

**יא. נדל"ן להשקעה**

הקבוצה מחזיקה באמצעות חברה מאוחדת, חברות כלולות ועסקאות משותפות בנכסי נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה מיישמת לגביהם את מודל השווי ההוגן. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. רכוש קבוע**

**(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים כוללת כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

**(2) פחת**

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

**יג. הון מניות**

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

**יד. הוצאות מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

**מסים שוטפים**

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה אינה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך הפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י.ד. הוצאות מסים על הכנסה (המשך)**

**תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 - מסים על הכנסה, במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**טו. נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה**

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. כך גם כאשר חברה מחויבת לתכנית מכירה אשר כרוכה באובדן שליטה בחברת בת, ללא קשר אם לחברה יושארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה. מיד לפני הסיווג כמוחזקים למכירה נמדדים הנכסים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ולאחר מכן נמדדים לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. הפסדים ממדידה לשווי ההוגן כאמור נזקפים לרווח והפסד. בתקופות עוקבות, השקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בשיטת השווי המאזני. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

**טז. פעילות מופסקת**

פעילות מופסקת הינה מרכיב של עסקי הקבוצה, המייצג קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי משמעותי נפרד של פעילות שמומש, המוחזק למכירה או לחלוקה או שהינו חברה בת שנרכשה במטרה למוכרה או שהחברה צפויה לאבד בה שליטה. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן. תוצאות הפעילות המופסקת, נטו מוצגות בסעיף נפרד בדוח רווח או הפסד לאחר ייחוס המס בגינן והן כוללות את הרווח או ההפסד ממימוש. נתוני ההשוואה מסווגים מחדש למפרע על מנת לשקף את תוצאות הפעילות המופסקת.

**יז. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

י.ח. ירידת ערך

**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

בהתאם למודל ההכרה בהפסדי האשראי של IFRS 9 הקבוצה נדרשת להכיר בהפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסיה הפיננסיים (לקוחות וחייבים אחרים) בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, והוא כולל מידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-60 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה, ולקבוצה אין יכולת לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר אין אינדיקציות לעלייה בסיכון האשראי, בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או נסיון עבר חיובי עם החייב.

**מדידת הפסדי אשראי חזויים**

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהיא צופה לקבל.

**נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי**

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה, כגון: קושי פיננסי משמעותי של החייב, הפרה של חוזה או פיגור בתשלומים וצפי שהחייב יגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

**הצגה של ירידת ערך**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות וחייבים מוצגים בדוח על הרווח והפסד בסעיף הנהלה וכלליות.

**מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה וגבייה שמטרתה החזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

י.ח. ירידת ערך (המשך)

**(2) השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך. במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות שלה והתמורה מממושגה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו המהווה חלק מחשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

י.ט. הכנסות

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

החל מיום 1 בינואר, 2018 הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 אשר קובע הנחיות חדשות לעניין ההכרה בהכנסה.

בהתאם לתקן, ההכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות נעשית במודל הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

הכנסות מהספקת שירותים

הכנסות משירותים שהוענקו נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כ. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בגין הלוואות וסכומים שהושקעו ושינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, לרבות נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין.

**כא. רווח למניה**

החברה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות אגרות חוב הניתנות להמרה במניות, כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

**כב. עסקאות עם בעל שליטה**

עסקאות, נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה של השירות או הנכס. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

**כג. עסקאות תשלום מבוסס מניות**

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוזף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

**כד. חכירות**

**מדיניות הקבוצה כחוכר**

החל מיום 1 בינואר, 2019 הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – התקן)

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן. בחוזים בהם הקבוצה מעורבת כחוכר, הקבוצה מעריכה האם החווה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחווה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד המוצג במסגרת סעיף רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בדוח על המצב הכספי, ובהתחייבות חכירה מאידך המוצגת במסגרת התחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, זאת, למעט חכירות בסכומים נמוכים וחכירות לתקופות הקצרות משנה, לגביהן קיימת הקלה בתקן. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, כבעבר.

העלות של נכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך. נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים, כקצר מביניהם.

נכסי זכות שימוש כפופים לבחינת ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. שיעור הריבית התוספתי הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 3.51%-4%.

**מדיניות הקבוצה כמחכיר** - פעילות הקבוצה בתחום זה מתרכזת בהשכרת נכסי נדלן מניב (נדל"ן להשקעה) - ראה יא' לעיל.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כה. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי 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.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

**כו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים**

**1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים**

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה באופן פרוספקטיבי עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

**2. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39**

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצימרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של הקבוצה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

כו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

**3. עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 19-3 - ויתור על תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית במהלך תקופת משבר הקורונה**

בחודש אוגוסט 2020, פרסמה עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 19-3, אשר עניינה הטיפול החשבונאי בוותורים דמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה. עמדת הסגל מתייחסת לסוגים שונים להקלות שניתנו לחוכרים על-ידי מחכירים וכן לחלופות הטיפול החשבונאי האפשריות. בהתאם לעמדה יש לכלול, בין היתר, את הגילויים הבאים:

א. סוגי הוותורים / הנחות / דחיות הרלוונטיים למחכיר.

ב. שיקולי הדעת שהופעלו על יד המחכיר, הן ביחס לשאלה האם הוותורים מהווים תיקון חכירה או לא, והן ביחס לטיפול החשבונאי בו בחר המחכיר.

ג. ההנחות שעמדו בבסיס שיקולי הדעת של המחכיר.

ד. ההשפעות הכמותיות והאיכותיות של הוותורים, לרבות סכום הוותורים.

לעמדת סגל הרשות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

כז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. **פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**  
 ביום 14 במאי, 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

2. **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**  
 התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

3. **תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR**  
 בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs) (- Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, הקבוצה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

א. בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, 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 ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
סכום בר השבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	סכום בר ההשבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גבוה מערכו בספרים.	הכרה בהפסד מירידת ערך.	ראה באור 9, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות.
שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, ודמי שכירות ראויים.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	ראה באור 12, בדבר נדל"ן להשקעה.

לעניין שיקול דעת שמפעילה החברה ברכישת חברת נכס בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, ראה באור 2(ח)(7) לעיל.

ב. החברה מיישמת את תקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (IAS 28) לגבי רכישת המניות של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק ישראל"), שהיא חברה בשליטה משותפת עם חברת ב.ג.מ בע"מ (ראה באור 9(ב)(4)). בהתאם לקביעת IAS 28, החברה נדרשת לבצע ייחוס של עלות הרכישה (בדומה לקביעות IFRS 3: "צירופי עסקים"), ולהקצות שווי הוגן לנכסים והתחייבויות המזוהים. עודף עלות מיוחס למוניטין ועודף עלות שלילי (עלות שנופלת מהשווי הוגן נטו של הנכסים והתחייבויות המזוהים), נזקף לדוח הרווח והפסד במועד הרכישה (כרווח הזדמנותי).

בהתחשב במורכבות עסקת הרכישה והזמן הנדרש להשלמת ביצוע הערכות השווי השונות המתייחסות לייחוס עלות הרכישה, בחרה החברה ליישם טיפול חשבונאי ראשוני שהינו ארעי (כמובנו של מונח זה ב- IFRS 3). עד למועד אישור הדוחות הכספיים טרם השלימה החברה את הטיפול החשבונאי בהשקעה בדלק ישראל ובכלל זה טרם סיימה לאמוד חלק מהנכסים והתחייבויות אשר אומדנם הסופי, ככל שיחול בו שינוי, ישפיע על הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי הגלום ברכישה. לאור זאת, חלק מנתוני השווי הוגן עדיין ארעיים ויתכן ויחולו בהם שינויים שישפיעו על חלק החברה בשווי המאזני של דלק ישראל כפי שנכלל בדוחות כספיים אלה, ועל הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

כתוצאה מרכישת המניות של דלק ישראל, בהתבסס על המידע שהיה בידי הנהלת החברה במועד הסמוך למועד הרכישה ובהסתמך, בין היתר, על יועצים חיצוניים לעניין זה והנתונים הארעיים אשר שימשו בהכנת דוחות כספיים אלה, הוכר בדוחות הכספיים רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ- 93 מיליוני ש"ח אשר משקף את עודף זכויות הקבוצה בשווי הוגן נטו בנכסים המזוהים ובהתחייבויות שהוכרו על עלות הרכישה. הסך האמור הוא ארעי ותלוי בשווי הוגן הסופי של הנכסים והתחייבויות המזוהים כפי שיקבעו בעבודת הקצאת עלות הרכישה הסופית.

קביעת סכום הרווח החד פעמי מהווה אומדן משמעותי. הייחוס הסופי של עלות הרכישה עשוי להשפיע (רטרוספקטיבית), מצד אחד, על הרווח החד פעמי שנוקף כלעיל ומצד שני על חלק החברה בתוצאות הפעולות של דלק ישראל בעתיד כפי שיושפע בעתיד מייחוס השווי הוגן לנכסים (בין השאר, דרך ההפחתה של נכסים בני פחת בעתיד). כך למשל, גידול בסכום הרווח החד פעמי שיקבע, יביא להקטנת חלקה של החברה בתוצאות הפעולות של דלק ישראל בעתיד, ולהיפך.

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
7,210	14,834	מזומנים בש"ח
15,030	4,145	מזומנים באירו
<u>22,240</u>	<u>18,979</u>	

**באור 5 - פקדונות בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה פקדון לזמן קצר בתאגיד בנקאי הנושא ריבית בשיעור של פריים מינוס 1.59%.

**באור 6 - מזומנים מוגבלים**

- א. בהתאם להוראות השטר של אגרות החוב (סדרה ב'), תמורת ההנפקה הופקדה בחשבון נאמנות ממנו רשאית החברה למשוך כספים על פי הוראות השטר - ראה גם באור 13(ב)2).
- ב. להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (ז' ו - ב') ותשלומי הריבית, התחייבה החברה כלפי הנאמנים לאגרות החוב, במסגרת הוראות שטרי הנאמנות, להותיר בחשבון נאמנות משועבד בכל עת, עד לפרעון מלוא אגרות החוב, סכום השווה לגובה ריבית חצי שנתית.
- ג. במסגרת התקשרות חברות מאוחדות בתחום האנרגיה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי, התחייבו החברות ליצירת קרנות רזרבה לשירות חוב ולהחלפת ממירים, מתוך התקבולים שיתקבלו אצלה מהפעלת המתקנים הפוטו וולטאים, ואשר יותרו בידיה לאחר תשלום הוצאות שוטפות ופרעון הלוואות. הכספים מופקדים בפקדון משועבד בתאגיד הבנקאי וישמשו אך ורק לפירעון אשראי אם מסיבה כלשהי לא יבוצעו פירעונות בהתאם ללוחות הסילוקין ו/או לכיסוי הוצאות החלפת הממירים של המתקנים הפוטו וולטאיים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, הסכומים שיועברו לפקדון זה יקבעו, בין היתר, על ידי התאגיד הבנקאי והיועץ ההנדסי שלו, עד לפרעון סופי ומלא של ההלוואות.

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	1,727	לקוחות - חובות פתוחים
-	467	הכנסות לקבל
1,756	-	הלוואה לשותף בחברה כלולה
337	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (1)
293	-	חייבים בגין מכירת חברה כלולה
115	133	הוצאות מראש
45	329	אחרים
<u>2,546</u>	<u>2,656</u>	

(1) בגין אופציה שהוענקה לחברה לרכישת מניות נוספות בחברה הכלולה HayparkSarl, המוחזקות על ידי בעליה הקודמים, בתמורה המחושבת על פי מנגנון שנקבע בהסכם המכירה, במהלך שנת 2020 מומשה האופציה האמורה.

באור 8 - חברות בנות

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות המאוחדות, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של הקבוצה בחברה		מיקום עיקרי של פעילות החברה	
הבת			
ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
100%	100%	לוקסמבורג	2 Malone Holdings SARL (א), 2 (ג) ("Malone")
100%	100%	לוקסמבורג	2 Greenore Holdings SARL (ב), 2 (ג) ("Greenore")
-	100%	ישראל	להב אנרגיה ירוקה בע"מ 2 (ד)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות

(א) חברת Malone מאוגדת בלוקסמבורג ומחזיקה ב-2 חברות פרטיות שהתאגדו בגרמניה, HNT Objektgesellschaft mbH ו- Malone Emmerich GmbH & Co. KG, אשר בבעלותן נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה. לפרטים נוספים בדבר נכסי הנדל"ן של חברות אלה - ראה באור 12.

עד ליום 29 במרץ, 2018 השקעת החברה ב-Malone הוצגה בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני, זאת עקב כך כי לשותף של החברה ניתנה אופציה להמיר הלוואה שהעמיד לחברה ל-50% ממניות Malone.

ביום 29 במרץ, 2018 נפרעה ההלוואה לשותף ולאור כך פקעה האופציה האמורה והחל ממועד זה השיגה החברה שליטה בחברת Malone והחלה באיחוד דוחותיה הכספיים. החברה רואה ב-Malone חברת נכס ובהתאם לכך אינה רואה באובדן השליטה וכן בהשגת השליטה ב-Malone צירוף עסקים.

(ב) ביום 13 באפריל, 2017 הקימה החברה את חברת Greenore, חברה פרטית בלוקסמבורג, בה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק. החברה מבצעת באמצעות Greenore ו/או באמצעות יישויות המוחזקות על ידה השקעות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

כמו כן, ביום 18 במאי, 2017 נחתמה תוספת לשטר הנאמנות (של אגרות חוב סדרה ז') לפיה, בין היתר, יוטל שעבוד קבוע יחיד בלתי מוגבל בסכום לטובת מחזיקי אגרות החוב על מלוא החזקות החברה בחברת Greenore אשר יהוו בכל עת 100% מהונה המונפק והנפרע, וכן תירשם המחאה על דרך שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום של זכויות החברה לפירעון הלוואות שתעמיד החברה ל-Greenore.

(ג) הדוחות הכספיים של Malone ו-Greenore מצורפים לדוחות הכספיים של החברה במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(ד) ביום 13 במאי, 2020 השלימה החברה עסקה עם צדדים שלישיים לרכישת מניות (במישרין ובעקיפין) של 6 חברות שהתאגדו בישראל, העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת, המחזיקות ב-89 מתקני ייצור חשמל פוטו-וולטאיים קטנים ומתקן ייצור פוטו-וולטאי בינוני אחד בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט. אחת מבין החברות הנרכשות, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שהחברה תחזיק ב-49% מהונה המונפק והנפרע, יתרת החברות נרכשו במלואן. בהתאם להסכם, מועד החתך הכלכלי לעסקה הינו ה-31 בדצמבר, 2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל ממועד זה. התמורה הסופית ששולמה בגין העסקה הינה כ-37 מיליון ש"ח, בתוספת כ-2 מיליון ש"ח בגין רכישת הלוואות בעלים בחברות הנרכשות ("התמורה").

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

**א. חברות כלולות**

**1. מידע תמציתי בדבר חברות כלולות:**

**(א) מידע כללי:**

- הקבוצה מחזיקה ב - 50% מהון המניות של חברת Haypark Holdings SARL (להלן - "הייפארק"), אשר בבעלותה המלאה שותפות אשר החזיקה נכס נדל"ן מסחרי בעיר אסן, גרמניה, שנמכר בשנת 2016.

**(ב) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח):**

ערך בספרים של ההשקעה		התאמות אחרות		חלק החברה בנכסים נטו		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
-	157	(2,969)	(2,909)	2,969	3,066	6,316	6,131	-	-	4,243	174	-	-	10,559	6,305	47%	50%
652	1,044	-	-	652	1,044	10,868	17,404	16,476	16,649	601	1,481	27,772	34,352	173	1,182	6%	6%
-	-	-	(341)	-	341	-	695	-	10,540	-	253	-	9,400	-	2,088	-	49%

הייפארק (3)  
Sloane Objekt  
Zuelpich GmbH  
(1) & Co. KG  
מיה סול (2)

**(ג) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (אלפי ש"ח):**

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים		התאמות אחרות		חלק החברה ברווח כולל אחר		חלק החברה ברווח (הפסד)		סך רווח כולל אחר		סך רווח (הפסד)		הכנסות	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
(156)	(134)	-	-	-	-	(156)	(134)	-	-	(332)	(290)	-	-
180	379	-	-	-	-	180	379	-	-	2,998	6,315	2,179	4,090
-	223	-	-	-	-	-	223	-	-	-	455	-	1,409

הייפארק  
(1) Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG  
מיה סול (2)(4)

(1) החברה מחזיקה ב - 88% ממניות החברה המוחזקת באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

(2) ראה באור 28(ד).

(3) ביום 6 ביולי, 2020 רכשה החברה 3% נוספים, והחל ממעוד זה מחזיקה החברה ב - 50% מהון המניות של הייפארק.

(4) המידע מתייחס לתקופה שמיום 13 במאי, 2020 (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31 בדצמבר, 2020.

**2. ערבויות לחברות כלולות**

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ערבה החברה להייפארק בערבות מוגבלת עד לסכום של כ-493 אלפי ש"ח (125 אלפי אירו) לשם הבטחת התחייבותיה, בין היתר, בקשר עם תשלומי מסים ובקשר עם קיום התחייבויות אחרות בנוגע להסכם מכירת נכס הנדל"ן שנמכר על ידה בשנת 2016.



באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. עסקאות משותפות

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח):

ערך בספרים של ההשקעה	התאמות לרבות התאמות לשווי הוגן במועד רכישה	חלק החברה		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות					
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020				
18,897	29,600	(2) (652)	(1,042)	19,549	30,642	39,098	61,283	133,613	130,826	4,887	6,208	174,953	193,860	2,645	4,457	50%	50%	Sloane Holding SARL (*)	
9,202	8,864	-	-	9,202	8,864	18,404	17,729	86,486	91,365	659	1,795	101,609	103,371	3,940	7,518	50%	50%	Frankfurt Langen Hotel SARL (*)	
14,222	36,353	-	-	14,222	36,353	18,963	48,472	57,035	61,810	2,723	4,861	75,043	62,101	3,678	53,042	75%	75%	(5) Around town (*)	
1,849	3,820	1,849	(785)	-	4,605	-	9,210	-	5,712	-	243	-	14,894	-	271	50%	50%	Monchengladbach Sloane Garbsen GmbH (1/)(*)	
5,227	6,941	-	-	5,227	6,941	10,454	13,882	8,732	8,627	355	339	19,426	22,477	115	371	50%	50%	Sloane Wuerselen GmbH (1/)(*)	
4,675	5,356	-	-	4,675	5,356	9,350	10,712	9,493	9,529	530	581	19,085	20,328	288	494	50%	50%	Sloane Hessen Alpha GmbH (1/)(*)	
15,217	17,463	-	-	15,217	17,463	30,434	34,926	32,455	32,782	978	1,008	62,431	67,030	1,436	1,686	50%	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG (1/)(*)	
4,404	4,768	-	-	4,404	4,768	8,807	9,535	4,848	5,481	555	60	14,140	14,790	70	286	50%	50%	פורטפוליו ביתא (4) (1/)(*)	
9,316	12,879	-	-	9,316	12,879	18,632	25,756	51,157	47,519	2,467	2,507	68,645	69,309	3,611	6,473	50%	50%	(3) Sloane Erfurt GmbH (1/)(*)	
(21)	(31)	-	-	(21)	(31)	(42)	(61)	-	-	51	73	-	-	9	12	50%	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG (1/)(*)	
(610)	1,735	-	-	(610)	1,735	(1,219)	3,470	12,946	13,458	348	374	11,851	16,707	224	595	50%	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG (1/)(*)	
(468)	1,492	-	-	(468)	1,492	(935)	2,984	17,774	18,232	433	430	17,028	21,298	244	348	50%	50%	GRIP Holding 1 (6) SARL (*)	
-	46,517	-	-	-	46,517	-	62,024	-	162,486	-	10,475	-	230,416	-	4,569	-	75%		GRIP Holding 2 (7) SARL (*)
-	27,399	-	-	-	27,399	-	36,532	-	35,492	-	2,134	-	71,395	-	2,763	-	75%		דלק ישראל (8) (3)
-	358,533	-	116,333	-	242,200	-	692,000	-	888,000	-	2,020,000	-	1,723,000	-	1,877,000	-	35%		סיטי א.ק. אחזקות בע"מ (*)
1,694	691	-	-	1,694	691	5,082	2,072	40,870	37,844	1,543	5,890	46,500	44,598	995	1,208	33%	33%		

(\*) עסקאות משותפות העוסקות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

(1) בנוסף, החברה מחזיקה ב- 25% ממניות החברות המוחזקות באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

(2) בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של Sloane Holding SARL.

(3) חברה לא פעילה.

(4) כולל 6 חברות המוחזקות בחלקים שווים על ידי Sloane Holding SARL ו- Greenor.

(5) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

(6) כולל 11 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה - ראה באור 9(ב)(3).

(7) כולל 4 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה - ראה באור 9(ב)(3).

(8) ראה באור 9(ב)(4).

באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. עסקאות משותפות (המשך)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים		התאמות		חלק החברה ברווח (הפסד)		סך רווח (הפסד) (2) (3)		הכנסות		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
5,506	10,327	(1) (181)	(376)	5,687	10,703	11,374	21,406	8,340	10,024	Sloane Holding SARL
11,951	(493)	-	-	11,951	(493)	23,901	(985)	4,771	5,175	Frankfurt Langen Hotel SARL
414	21,757	-	(16)	414	21,773	552	29,031	1,062	7,507	(4) Around town
-	1,447	-	13	-	1,434	-	2,868	-	987	Monchengladbach
1,017	1,617	-	-	1,017	1,617	2,034	3,233	1,595	1,555	Sloane Garbsen GmbH
1,571	773	-	-	1,571	773	3,142	1,547	1,723	1,578	Sloane Wuerselen GmbH
2,853	2,958	-	-	2,853	2,958	5,706	5,916	4,490	4,367	Sloane Hessen Alpha
701	484	-	-	701	484	1,402	967	1,069	1,105	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
1,327	3,386	-	-	1,327	3,386	2,654	6,774	5,751	5,272	פורטפוליו ביתא
16	(9)	-	-	16	(9)	31	(18)	-	-	(8) Sloane Erfurt
(620)	2,343	-	-	(620)	2,343	(1,239)	4,685	572	1,871	(5) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(473)	1,957	-	-	(473)	1,957	(946)	3,914	34	1,565	(6) Sloane Aue GmbH & Co. KG
-	2,667	-	-	-	2,667	-	3,556	-	9,627	(7) GRIP Holding 1 SARL
-	4,443	-	-	-	4,443	-	5,924	-	2,827	(7) GRIP Holding 2 SARL
-	3,033	-	-	-	3,033	-	8,667	-	442,000	דלק ישראל (9) (10)
219	(1,003)	-	-	219	(1,003)	658	(3,010)	2,760	690	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

(1) בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של Sloane.

(2) תוצאות הפעילות של החברות Sloane Aue, GmbH Sloane Bochum GmbH, Sloane Garbsen GmbH, Sloane Wuerselen GmbH, Sloane Erfurt GmbH, Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG, Sloane Hessen Alpha ופורטפוליו ביתא כלולות בתוצאות הפעילות של חברת Sloane בהתאם לשיעורי החזקת Sloane בהן.

(3) הרווח הכולל האחר לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 הינו אפס.

(4) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 3 בנובמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.

(5) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 18 באוגוסט 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.

(6) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 23 בדצמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.

(7) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 מתייחס לתקופה שמיום 4 ביוני 2020, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2020.

(8) חברה לא פעילה.

(9) ראה באור 9(ב)4.

(10) המידע מתייחס לתקופה שמיום 26 באוקטובר, 2020 (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31 בדצמבר, 2020.

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. עסקאות משותפות (המשך)**

1. הדוחות הכספיים של Sloane ו - Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן: "Langen") מצורפים לדוחות הכספיים של החברה במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב והנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב'.

**2. עסקה משותפת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ**

א. ביום 27 ביולי, 2017 אישר בית המשפט המחוזי בירושלים את הצעתן של החברה וחגית ואלי השקעות בע"מ, בעלת השליטה לשעבר בחברה, לרישום הבעלות על שמן של מלוא מניות סיטי א.ק. אחזקות בע"מ ("סיטי") בחלקים שווים ביניהן ("העסקה"). סיטי הינה בעלת הזכויות בשטח כולל של כ - 4,686 מ"ר המתפרש בשלוש קומות במגדל סיטי-טאוור שברמת גן, המשמש למספר נכסים מניבים (אולמות אירועים וכנסים ומשרדים). תמורת המניות החברה העמידה לסיטי הלוואות בעלים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה).

עלות העסקה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית שתועמד לרוכשות בסך של כ - 28 מיליוני ש"ח והיתרה מומנה על ידי הבעלים, כאשר חלקה הכולל של החברה בהשקעת הבעלים הסתכם בכ - 5.5 מיליוני ש"ח.

ביום 3 בספטמבר, 2017 התקשרו החברה וחגית ואלי השקעות בע"מ בהסכם אופציה והסכם מייסדים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שעיקרו הענקת אופציה לרכישת שליש מהון המניות של סיטי א.ק. אחזקות בע"מ וכן שליש מהלוואות הבעלים שיעמידו ל סיטי א.ק. אחזקות בע"מ. האופציה ניתנת למימוש עד ליום 1 בספטמבר 2018.

ביום 13 בפברואר, 2018 מומשה האופציה. חלקה של החברה בתמורה עומד על כ- 1.5 מיליון ש"ח, כתוצאה ממימוש האופציה כאמור ירד שיעור ההחזקה של החברה בסיטי א.ק. אחזקות בע"מ ל- 33.33% והחברה רשמה בשנת 2018 הפסד בגין מימוש השקעה בסך של 24 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות אחרות.

ביום 3 בפברואר, 2019 ניתן צו מניעה במעמד צד אחד לבקשת נאמן להקפאת הליכים שמונה על ידי בית המשפט, במתכונת ארעית, עד מתן החלטה, לביצוע במישרין ו/או בעקיפין, כל דיספוזיציה בזכויות ו/או בנכסים של חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ (להלן: "סיטי") - עסקה משותפת 33% ושל חברה פרטית נוספת שהינה צד ג' לחברה (להלן: "צד ג'"). הרקע להגשת בקשת צו המניעה ע"י הנאמן הינו בטענות ומחלוקות שונות שהתעוררו בין בעלי תפקיד קודמים אשר מונו לחברת סיטי ולצד ג', לבין הכונס הרשמי ונושי החברות. ביום 22 בפברואר, 2019 הגישה החברה תגובה לבקשה ובמסגרתה דרשה את ביטולו של הצו הארעי ודחיית הבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה בין היתר מהנימוקים הבאים: לא הוגשה תביעה עיקרית שהצו הזמני נועד לשרתה; לא הונחה תשתית ראייתית ולו לכאורית באשר לפגם שנפל בהתנהלות הרוכשות ובוודאי לא פגם המצדיק ביטולה של עסקה שאושרה ע"י בית המשפט; נפל שיהוי ניכר במועד הגשת הבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה ומאזן הנוחות נוטה נגד מתן הצו. בעקבות בקשות שונות שהגיש הנאמן, הוארך מעת לעת ובאופן ארעי תוקפו של הצו לאיסור דיספוזיציה.

ביום 10 באוגוסט, 2020 הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם הפשרה במסגרת בקשה 161. לפי הסכם פשרה זה, על הרוכשות לשלם סכום נוסף בסך של 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין התקופה שמיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד התשלום בפועל. תשלום זה ישולם בכפוף לתנאים מתלים.

ביום 12 בנובמבר, 2020 התקבל אישור בית המשפט כי כל התנאים המתלים התקיימו, בהתאם, שילמו ביום 30 בדצמבר, 2020 החברה וחגית ואלי השקעות בע"מ לחשבון הכנ"ר סכום בסך 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד מיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד התשלום בפועל.

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. עסקאות משותפות (המשך)**

**3. עסקה משותפת GRIP Holding 1 SARL ו- GRIP Holding 2 SARL**

ביום 4 ביוני, 2020 במסגרת הסכמים לשליטה משותפת לחברות בהן מחזיקות החברה וב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holdings SARL), ולאחר שהתקבל אישור עקרוני של הבנק להלוואה למימון חלק מהרכישה (ראה להלן), השלימו החברה וב.ג.מ באמצעות שתי חברות לוקסמבורגיות עסקה משותפת לרכישת מלוא הון המניות והלוואות הבעלים של מספר חברות גרמניות שהינן הבעלים של שלושים ואחד נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. החברה רכשה 75% ממניות החברות הנרכשות וב.ג.מ בע"מ רכשה את יתרת 25% המניות של החברות הנרכשות. העסקה טופלה החל ממועד ההשלמה כעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה רואה בחברות הנרכשות חברות נכס ובהתאם לכך עלויות העסקה בסך של כ- 4,882 אלפי ש"ח טופלו בדומה לרכישת נכס נדל"ן להשקעה ונזקפו להוצאה לדוח הרווח והפסד.

הנכסים בנויים על שטח של כ-215 דונם הכולל שטח בנוי של כ-73,658 מ"ר (מתוכו 3,764 מ"ר הינו שטחי משרדים ו- 69,894 מ"ר שטחי מסחר). התפוסה הנוכחית בשטחים היא 89%. עלות הרכישה של המניות והלוואות הבעלים הנרכשות (במונחי 100%) הינה כ- 75,787 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה בסך של כ- 1,530 אלפי אירו.

עד השלמת קבלת מימון בנקאי, מומנה הרכישה באמצעות הלוואת גישור מהמוכר לחברה בסך של כ- 34,200 אלפי אירו (בפועל התקבל 35,100 אלפי אירו) הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% לשנה, אשר ביום 28 באוגוסט, 2020 הוחלפה על ידי מימון בנקאי כמפורט להלן. הלוואה נוספת מהמוכר בסך של כ- 16,638 אלפי אירו, הועמדה לצדדים (לפי חלקם היחסי) כהלוואה לזמן ארוך. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.5%-2% לשנה, וועמדת לפרעון עד ליום 4 בספטמבר, 2023.

כאמור לעיל, ביום 30 ביוני 2020, חתמה החברה הנרכשת על הסכם הלוואה עם בנק גרמני להחלפת הלוואת המוכר כאמור לעיל. ההלוואה הינה בסך של כ- 34,200 אלפי אירו, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.73%, וועמדת לפרעון בתשלומי קרן חודשיים שווים בסך של כ- 71.25 אלפי אירו עד ליום 30 ביוני, 2027 ויתרת הקרן בסך של כ- 28,215 אלפי אירו עומדת לפרעון בתשלום אחד ביום 30 ביוני, 2027.

להבטחת ההלוואות מהבנק והמוכר שועבדו חלק מהנכסים וכן תקבולים מהשוכרים לטובת הבנק והמוכר, עם פרעון הלוואות הגישור לזמן קצר למוכר הוסרו חלק מהשעבודים שנרשמו לטובתו.

**4. חברת הדלק הישראלית בע"מ**

ביום 26 באוקטובר, 2020 לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לכך, הושלמה עסקה במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holding SARL) מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק ישראל") מדלק פטרוליום בע"מ, בתמורה לסך כולל של 525 מיליון ש"ח. במועד ההשלמה, שילמו הרוכשות למוכרת או למי מטעמה, בחלקים שווים, סך כולל של 450 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הסתכם לכ- 225 מיליון ש"ח), והיתרה

סך של 75 מיליון ש"ח ("התמורה הנדחית") יועבר על ידי הרוכשות לנאמן האג"ח של קבוצת דלק (בעלת השליטה הקודמת בדלק ישראל) עד ליום 30 ביוני, 2021. ההסכם מאפשר לרוכשות להודיע למוכרת, עד ליום 30 ביוני, 2021 כי לא ישלמו את תשלום התמורה הנדחית, במלואו או בחלקו, ובמקרה כאמור ישיבו הרוכשות למוכרת כמות מניות של עד 10% מהון המניות של דלק ישראל (באמצעות העברתה להחזקת נאמן האג"ח של קבוצת דלק), בהתאם לחלק היחסי של התמורה הנדחית שלא שולמה על ידי הרוכשות.

כמו כן, במסגרת ההסכם, וכנגד תשלום תמורת הרכישה, קיבלו הרוכשות מהמוכרת אופציה לרכוש ממנה מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד 5% נוספים מהון המניות של דלק ישראל ("האופציה") ככל שהרוכשות תבקשנה לצרף בעל מניות נוסף לדלק ישראל כשותף אסטרטגי ותמכורנה לו חלק מאחזקותיהן. האופציה תהא ניתנת למימוש החל ממועד ההשלמה ועד ליום 30 ביוני, 2021 בתמורה למחיר מימוש המשקף את מחיר העסקה, קרי - תוספת תמורה של 37.5 מיליון ש"ח (במקרה של מימוש מלוא האופציה).

יצוין כי במועד ההשלמה, הועברו לאחזקתן של הרוכשות 60% מהון המניות המונפק של דלק ישראל, כאשר יתרת המניות הנמכרות (בשיעור של עד ל- 10% מהון המניות המונפק של דלק ישראל) ומניות האופציה (בשיעור של עד ל-5% מהון המניות המונפק של דלק ישראל) הופקדו בנאמנות, וישוחררו לרוכשות כנגד תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין.

כמו כן, הרוכשות נתנו למוכרת את הסכמתן לכך שיתרת המניות הנמכרות ומניות האופציה, ישועבדו על ידי המוכרת לטובת נאמני אגרות החוב של קבוצת דלק בע"מ (בעלת השליטה במוכרת) עד למועד תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין, והכל בכפוף לכך שכל זכויותיהן של הרוכשות על פי ההסכם תישמרנה במלואן, ובכלל זה שהשעבוד כאמור יסולק באופן מיידי עם תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין.

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. עסקאות משותפות (המשך)**

**4. חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)**

לאחר תאריך המאזן, ביום 15 בפברואר, 2021 שולמה יתרת התמורה הנדחית בסך של 37.5 מיליון ש"ח ובנוסף, הגיעו הצדדים לעסקת דלק להסכמה, לפיה, בין היתר, הועברה האופציה במלואה לחברה, אשר רשאית לממשה בעצמה, גם ללא הכנסת בעל מניות נוסף אחר לדלק ישראל כמפורט לעיל. כמו כן, באותו מועד מסרה החברה לדלק פטרולים הודעת מימוש ביחס ל- 189,068 מניות מתוך מניות האופציה, אשר מהוות 1.666% מהונה המונפק של דלק ישראל. ביום 18 בפברואר, 2021 שילמה החברה לדלק פטרולים את התמורה בגין מניות האופציה הנרכשות בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח וקיבלה לידיה את מניות האופציה הנרכשות. ביום 24 במרץ, 2021 השלימה החברה את רכישת יתרת מניות האופציה, המהווה 3.334% מהונה המונפק והנפרע של דלק, בתמורה לסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

משכך, החל מיום 24 במרץ, 2021 גדל חלקה של החברה בהון המניות המונפק של דלק ישראל, אשר מוחזק כעת כדלקמן: החברה - 40%; ב.ג.מ - 35%; דלק פטרולים - 25%.

**הסכם שליטה משותפת על ידי הרוכשות**

בד בבד עם השלמת עסקת רכישת המניות הנרכשות, חתמו הרוכשות, בינן לבין עצמן, על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ("הסכם השליטה המשותפת"), אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. עוד נקבע בהסכם השליטה המשותפת, כי כל זכויות הרוכשות על פי ההסכם לרכישת המניות הנרכשות תתחלקנה בניהן באופן שווה.

**אופן מימון תמורת הרכישה בעסקה דלק ישראל**

חלקה של החברה בתמורת הרכישה במסגרת עסקת דלק ישראל (כולל תשלום מלוא התמורה הנדחית) בסך 262.5 מיליון ש"ח מומן על ידי החברה כמפורט להלן:

סך של 126.7 מיליון ש"ח, שולם על ידי החברה ממקורותיה העצמיים.

סך של כ-75.8 מיליון ש"ח, שולם על ידי החברה באמצעות קבלת שתי הלוואות "גישור" מזכות מבעל השליטה בחברה, מר אבי לוי (במישרין או באמצעות חברה בשליטתו) בסך כולל של כ-58.8 מיליון ש"ח, וכן באמצעות קבלת הלוואות "גישור" נוספות מבעלי עניין בחברה, בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח. הלוואות אלו נפרעו מתמורות כספי ההנפקה הפרטית והנפקת הזכויות למניות שבוצעו בחודש דצמבר 2020 - ראה להלן.

היתרה, בסך של 60 מיליון ש"ח, שולמה על ידי החברה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי. ההלוואה הועמדה לתקופה של 12 חודשים בריבית משתנה ששיעורה השנתי למועד דוח זה הוא כ- 2.5%, וכנגדה שעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא חלקה במניות הנרכשות. קרן ההלוואה תוחזר במלואה בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה, והיא אינה כוללת אמות מידיה הקשורות בשווי המניות הנרכשות.

**ביצוע הנפקת זכויות והקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה בחברה**

על רקע עסקת דלק ישראל וכוונתה של החברה להיערך לגידול בפעילותה, ביום 16 באוקטובר, 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד לכ-70 מיליון ש"ח ("הנפקת הזכויות המיועדת"), במחיר של 2 ש"ח למניית החברה. ביום 21 בדצמבר, 2020 בוצעה הנפקת הזכויות על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 12 בינואר, 2018 כפי שהוארך עד ליום 11 בינואר, 2021. בהתאם לאמור לעיל, פנתה החברה למר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, על מנת לקבל את תמיכתו למהלך האמור. בעל השליטה הודיע לחברה כי בכוונתו להשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות.

על מנת שבעל השליטה יוכל למלא את כוונתו, ולהשתתף באופן מלא בחלקו בהנפקת הזכויות המיועדת, ללא תלות בהשתתפות או אי השתתפות בעלי המניות האחרים בהנפקה כאמור, החברה ביצעה, טרם הנפקת הזכויות המיועדת, הקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה של 15 מיליון מניות של החברה, במחיר זהה למחיר אשר הוצע לבעלי מניות החברה במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת, דהיינו: 2 ש"ח למניה ("ההצעה הפרטית"), תוך קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, לכך שבמסגרת הקצאת המניות לבעל השליטה בהצעה הפרטית ובהנפקת הזכויות יחד, יהא רשאי בעל השליטה להגיע להחזקה של ארבעים וחמישה אחוזים ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 30 בנובמבר, 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שנתקבל אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת, ביצוע הצעה פרטית מהותית לבעל השליטה להקצאת 15 מיליון מניות של החברה, במחיר של 2 ש"ח למניה, בכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה. ביום 9 בדצמבר, 2020 הונפקו לבעל השליטה המניות האמורות.

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

ב. עסקאות משותפות (המשך)

4. חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

קבלת הלוואה מזכה מבעל השליטה

ביום 16 באוקטובר, 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, העמדת הלוואה מזכה על ידי בעל השליטה לחברה בסך כולל של כ-28.8 מיליון ש"ח והעמדת הלוואה מזכה נוספת על ידי בעל השליטה לחברה בסך כולל של כ-30 מיליון ש"ח, ללא ריבית, ללא הצמדה וללא ביטחונות.

בהתאם לאמור לעיל הועברו לחברה הלוואות מבעל השליטה בסך כולל של כ- 58,744 אלפי ש"ח. ההלוואה המזכה הראשונה בסך של כ- 28,744 אלפי ש"ח נפרעה ביום 23 בדצמבר, 2020. ההלוואה המזכה השנייה נפרעה ביום 9 בדצמבר, 2020.

קבלת הלוואות מבעלי עניין בחברה

ביום 16 באוקטובר, 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, העמדת הלוואות על ידי בעלי עניין בחברה, עבור החברה, בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח ("הלוואות בעלי העניין"). הלוואות בעלי העניין יועמדו על ידי ה"ה נפתלי שמשון, אלי להב, חגית להב ואמיר להב, במישרין או באמצעות חברות בשליטתם, עד ליום 16 באוקטובר, 2020 ללא ריבית, ללא הצמדה וללא ביטחונות.

בהתאם לאמור לעיל הועברו לחברה הלוואות מבעלי עניין בסך כולל של כ- 16,478 אלפי ש"ח. כל הלוואות בעלי העניין נפרעו על ידי החברה ביום 23 בדצמבר, 2020.

כמוסבר בבאור 3(ב), הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישה כמוצג בדוחות כספיים אלה הינו ארעי (כמובנו של מונח זה ב-IFRS 3). עד למועד אישור הדוחות הכספיים טרם השלימה הקבוצה את הטיפול החשבונאי בהשקעה בדלק ישראל ובכלל זה טרם סיימה לאמוד חלק מהנכסים וההתחייבויות אשר אומדנם הסופי, ככל שיחול בו שינוי, ישפיע על הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי הגלום ברכישה וזאת בעיקר לאור פרק הזמן שחלף ממועד הרכישה ועד למועד אישור הדוחות הכספיים. לאור זאת, חלק מנתוני השווי ההוגן עדיין ארעיים ויתכן ויחולו בהם שינויים שישפיעו על הנתונים כפי שנכללו בדוחות כספיים אלה.

כתוצאה מרכישת המניות של דלק ישראל, בהתאם לנתונים הארעיים אשר שימשו בהכנת דוחות כספיים אלה, הוכר בדוחות הכספיים רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ- 93,000 אלפי ש"ח אשר משקף את עודף זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים ובהתחייבויות שהוכרו על עלות הרכישה. הסך האמור הוא ארעי ותלוי בשוויים ההוגן הסופי של הנכסים וההתחייבויות, כמפורט להלן:

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

ב. עסקאות משותפות (המשך)

4. חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

• השווי ההוגן של תמורת הרכישה

<u>מיליוני ש"ח</u>	
225	מזומן
<u>37</u>	תמורה נדחית
<u><b>262</b></u>	

• השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במועד הרכישה (100%)

<u>מיליוני ש"ח</u>	
678	הון מיוחס לבעלי מניות חברת דלק ישראל לאחר התאמות (100%)
	<u>שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים:</u>
179	השקעות והלוואות לחברות כלולות
156	נכסי זכות שימוש
271	רכוש קבוע, נטו
(5)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(138)	עתודה למס
<u>(23)</u>	ביטול נכסים בלתי מוחשיים קודמים
440	
	<u>נכסים בלתי מוחשיים:</u>
36	קשרי לקוחות חוץ תחנה
17	מותג - דלק
22	מותג - מנטה / ג'ו
<u>(17)</u>	עתודה למס
58	

סה"כ הון עצמי נרכש לאחר התאמות (100%) **1,176**

412	חלקה של החברה בהון העצמי הנרכש לאחר התאמות (35%)
<u>(57)</u>	בניכוי - ירידת ערך השקעה (*)
<u><b>355</b></u>	סה"כ שווי הוגן של ההשקעה למועד הרכישה

**93** ההפרש - רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי

(\*) ירידת ערך ההשקעה נובעת מהפער בין ההון העצמי הנרכש לאחר התאמות, כמפורט לעיל, לבין השווי ההוגן של ההשקעה, שחושב באמצעות שיטת היוון תזרים המזומנים (DCF), שנאמד בסך של כ- 1,013 מיליוני ש"ח בהתבסס על שיעור היוון של 8% וצמיחה פרמנטית של 0.5%.

**באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. עסקאות משותפות (המשך)**

**4. חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)**

לדעת החברה, רכישת האחזקות בדלק ישראל נעשתה במחיר הזדמנותי, מהסיבות העיקריות המצרפיות הבאות:

1. עיתוי העסקה - מחד העסקה בוצעה בשיאה של מגיפה הקורונה כשהאופק העיסקי אינו בהיר מחד, ומאידך צרכיה התזרימיים של קבוצת דלק - המוכרת דרשו ממנה פעולה מיידי. קבוצת דלק התחייבה לבעלי אגרות החוב שלה לעמוד בלוחות זמנים במסגרת ההסדר שלה עימן, שאם לא כן יועמדו חובותיה לפירעון מיידי. קבוצת דלק פרסמה כי התקשרה בהסכם מותלה עם קרן ארבל לפיו קרן ארבל תעמיד לה הלוואה שניתנת להמרה למניות של דלק ישראל, בתנאים שונים שסוכמו בין הצדדים. התנאים המתלים לא התקיימו, ודלק נמצאה תחת לוח זמנים צפוף עד כמעט בלתי אפשרי לבצע מהלך מכירה. במהלך מהיר (של ימים ספורים בלבד) השלימה החברה יחד עם שותפתה חברת בג"מ, את עסקת הרכישה. היכולת לבצע את המהלך המהיר נבעה מכך שהחברה ניהלה כבר קודם לכן מו"מ עם קבוצת דלק אשר לא הבשיל לרכישה, ועל כן הייתה מצויה בנתונים אודות מצבה העסקי והכספי של דלק ישראל וכן מהיכולת של החברה ושל בג"מ להעמיד בלוחות זמנים קצרים את המקורות הדרושים להשלמת העסקה.
2. יתרון מבני לעסקה - מבנה העסקה לפיו קבוצת דלק נותרה שותפה ובעלת מניות בדלק ישראל, יצר לקבוצת דלק תמריץ לבצע את העסקה שכן קבוצת דלק נשארה שותפה בפוטנציאל הרב לעליית שווי באחזקותיה הנותרות בדלק ישראל. יצויין, שהחברה ושותפתה ביקשו תחילה לרכוש את מלא הון המניות אך קבוצת דלק סירבה.
3. זיהוי הפוטנציאל הנדלני - החברה זהתה כי קיים חוסר מהותי בשווי הנדל"ן של דלק ישראל. מניסיונם של אנשי החברה והיכרותם את הנכסים, העריכה החברה כי שווי הנדל"ן של דלק ישראל גבוה מהותית מעבר לשווי שבו הוערך על ידי המוכר והמתחרים. טיוטת עבודת השמאות שנערכה הצדיקה הערכה זו של החברה ושווי הנכסים בטיטות השמאות עומד על כ- 900 מיליון ש"ח. שווי זה, אף אינו כולל זכויות בניה עתידיות אשר החברה סבורה כי קיים פוטנציאל ליצירתן בעתיד, אם כי אין וודאות שכך אכן יקרה.
4. פוטנציאל גלום לשיפור התוצאות העסקיות כתוצאה מעסקאות שהושלמו עובר לרכישה - במהלך המו"מ חתמה דלק ישראל על עסקאות שהקטינו באופן מהותי את חובותיה של דלק ישראל לבנקים ואת הוצאות המימון של החברה, להערכת החברה המוכרים והמתחרים לא לקחו בחשבון באופן מלא את השלכות הגידול ברווח כתוצאה מהפחתת עלויות המימון ועומס החוב.



באור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. עסקאות משותפות (המשך)

5. הלוואות לעסקאות משותפות

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
<b>הלוואות לא צמודות:</b>			
3,953	4,788	2.56%	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
3,953	4,788		
<b>הלוואות צמודות לאירור:</b>			
40,061	38,614	7%-9%	Sloane Holding SARL
15,171	7,703	5%	פרוטפוליו ביתא
349	118	-	Sloane Garbsen GmbH
2,761	2,773	7%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
3,777	3,801	5%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
3,378	3,520	5%	Around town
561	-	5%	Monchengladbach
-	25,779	2%-7%	GRIP Holding 1 SARL
-	27,186	2%-7%	GRIP Holding 2 SARL
14,847	15,972	6%	Frankfurt Langen Hotel SARL
80,905	125,466		
84,858	130,254		סך הלוואות לעסקאות משותפות

**באור 10 - חכירות**

**א. כללי**

החל מיום 1 בינואר, 2019 מיישמת החברה את IFRS 16. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 קשורה החברה בהסכם לחכירת משרדים, ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש שהוכרו בגין התקשרות זו ליום 31 בדצמבר, 2020 הינם כ-321 אלפי ש"ח וכ-298 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במסגרת הרכישה של חברות מתחום האנרגיה המתחדשת שאוחדו לראשונה בתקופת הדוח, ראה באור 8(2)(ד) ונספח ג' לדוח על תזרימי המזומנים, נרכשו מתקנים סולאריים עם הסכמים למכירת חשמל מאנרגיה סולארית לתקופה ממוצעת של כ- 12.5 שנים, ונכסי זכות שימוש המתייחסים לאותם מתקנים, שמקורם בהסכמי חכירה לטווח ארוך עם בעלי גגות.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של המתקנים ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 10-14 שנים. החברות שנרכשו קשורות בהסכמים לטווח ארוך עם חברת חשמל במסגרת הסדרה למתקנים קטנים ובינוניים. תעריף המכירה הממוצע למועד הדוח הינו כ- 1.546 ש"ח לקוט"ש צמוד למדד, לכל אורך חיי המתקן.

התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 3.51% - 3.8% לשנה עבור נכסי החברות הנרכשות, מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2020 עד 2033.

**ב. התנועה בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה**

התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	אלפי ש"ח
608	596	
16,977	16,588	
-	(1,203)	
401	-	
(1,402)	-	
16,584	15,981	

יתרה ליום 1 בינואר, 2020  
חברה שאוחדה לראשונה  
פחת נכסי זכות שימוש  
הוצאות מימון בגין חכירה  
פרעון התחייבויות בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	אלפי ש"ח
895	895	
-	(299)	
36	-	
(323)	-	
608	596	

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (\*)  
פחת נכסי זכות שימוש  
הוצאות מימון בגין חכירה  
פרעון התחייבויות בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(\*) הוכרו במסגרת היישום לראשונה של IFRS 16 ביום 1 בינואר, 2019.

**ג. לניתוח מועדי הפרעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה באור 15.**

**ד. סכומים שנכללו בדוח על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
-	36	401
-	299	1,203
-	335	1,604

הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה  
הוצאות הפחתת נכסי זכות שימוש

באור 11 - רכוש קבוע

מחשבים וציוד משרדי	מתקנים סולאריים (*) אלפי ש"ח	סה"כ	
73	-	73	<b>עלות</b>
-	74,501	74,501	יתרה ליום 1 בינואר 2020
23	-	23	חברה שאוחדה לראשונה
			תוספות השנה
<b>96</b>	<b>74,501</b>	<b>74,597</b>	יתרה לסוף השנה
57	-	57	<b>פחת שנצבר</b>
-	20,304	20,304	יתרה ליום 1 בינואר 2020
6	3,026	3,032	חברה שאוחדה לראשונה
			פחת השנה
<b>63</b>	<b>23,330</b>	<b>23,393</b>	יתרה לסוף השנה
<b>33</b>	<b>51,171</b>	<b>51,204</b>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020</b>

מחשבים וציוד משרדי	מתקנים סולאריים (*) אלפי ש"ח	סה"כ	
66	-	66	<b>עלות</b>
7	-	7	יתרה ליום 1 בינואר 2019
			תוספות השנה
<b>73</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	יתרה לסוף השנה
51	-	51	<b>פחת שנצבר</b>
6	-	6	יתרה ליום 1 בינואר 2019
			פחת השנה
<b>57</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	יתרה לסוף השנה
<b>16</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019</b>

(\*) ראה גם באורים 8(2)(ד) ו-10(א).

**באור 12 - נדל"ן להשקעה**

**א. תנועה בספרים:**

2019	2020
אלפי ש"ח	
77,000	72,402
-	2,368
2,902	2,225
(7,500)	1,255
72,402	78,250

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה:

השקעות בתקופה  
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר

**ב. קביעת שווי הוגן:**

**(1) היררכית שווי הוגן:**

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

**(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:**

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות; מודל הערכת השווי מבוסס על שימוש בטכניקת היוון הכנסות ובהתבסס על אומדן ערך הכנסות השכירות מהנכס, כאשר תשואת השוק מיושמת על ה-NOI הנובע מהנכס על מנת לאמוד את ערכו. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחזקות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקות הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם: שיעור התשואה (5.32% עד 6.32%), וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

**ניתוח רגישות**

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של כ- 1,627 עד 2,836 אלפי ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ- 1,380 עד 1,717 אלפי ש"ח.

**(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:**

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בכל תום שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של סמנכ"ל הכספים וסגן יו"ר הדירקטוריון וכן נדונות בוועדת הביקורת של החברה. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטים והשוואה לעסקאות דומות.

**ג. שעבודים:**

ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי הנדל"ן להשקעה משועבדים לטובת תאגידי בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-33,998 אלפי ש"ח.

באור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה
2018	2019	2020	
3,842	4,790	4,760	סך הכל
904	2,902	2,225	
(623)	(711)	(1,042)	
4,123	6,981	5,943	

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי נכללים שני נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה בערים: Remscheid ו- Emmerich:

(1) הנכס ב- Remscheid הינו מרכז מסחרי הכולל כ- 3,055 מ"ר שטח עיקרי להשכרה וכן חניון תת קרקעי ושטחי חניה בחזית המבנה, אשר בנוי על מגרש בשטח של כ- 6,817 מ"ר. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 8,401 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 12.54 אירו.

(2) הנכס ב- Emmerich הינו 5,008 מ"ר מסחרי, 380 מ"ר משרדים, 1,540 מ"ר שטחי חממה ו- 1,108 מ"ר שטחי גן מקורים. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 11,439 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 7.59 אירו.

באור 13 - הלוואות ואשראי

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 15, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה:

31 בדצמבר 2020				שעור ריבית שנתית
צמוד לאירו	בשקל צמוד למדד	בשקל לא צמוד	סה"כ	
2.10%-3.89%	4%-5.39%	2.4%-5.3%		
אלפי ש"ח				
-	-	62,260	62,260	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,842	2,324	1,500	5,666	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
-	-	48	48	
1,842	2,324	67,048	71,214	

31 בדצמבר 2019				שעור ריבית שנתית
צמוד לאירו	בשקל צמוד למדד	בשקל לא צמוד	סה"כ	
3.50%-3.89%	3.50%-3.89%	3.5%-5.3%		
אלפי ש"ח				
1,574	1,574	540	2,114	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	10,271	10,271	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
1,574	1,574	14,051	15,625	

באור 13 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

(1) הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
60,461	57,479	שעור ריבית שנתיית (*) 5.3%
14,732	53	4.8%
36,434	46,222	2.1%-5.39%
-	49,220	1.5%-2%
<b>111,627</b>	<b>152,974</b>	

אגרות חוב (סדרה ב') - בשקל לא צמוד  
אגרות חוב ניתנות להמרה - בשקל לא צמוד  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות (ראה באור 15)  
הלוואה לזמן ארוך מאחר

סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

(\*) ריבית נקובה. באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה באור 13 (ב) 3 ו-4 להלן.

באור 13 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):  
(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג האשראי	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח								
25,003	26,412	101	76	אגרות החוב ניתנות להמרה בכל יום עסקים החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 20 בספטמבר 2023 למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, באופן שבו עד ליום 30 בספטמבר 2020 (למעט בין 21 בספטמבר עד 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2018-2022) כל 1.71 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב והחל מיום 1 באוקטובר 2020 כל 1.86 ערך נקוב אגרות חוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות מקובלות.	30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023-2018 (בחלקים לא שווים) כדלקמן: 5% - 30/09/18 5% - 30/09/19 35% - 30/09/20 35% - 30/09/21 10% - 30/09/22 10% - 30/09/23	ריבית נקובה בשיעור של 4.8% (קבועה). תשולם ב-7 תשלומים שנתיים ביום 30/09 בשנים 2017 עד 2023. תוספת של 0.25%.	לא צמוד (בש"ח)	49 מיליוני ש"ח	19.9.2016	אג"ח להמרה (3)	החברה

באור 13 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג האשראי	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח									
63,701	64,805	60,719	61,565	לנאמן לאגרות החוב הזכות לדרוש את פרעונן באופן מיידי אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים ייפחת מ - 45 מיליון ש"ח, ו/או שיחס ההון העצמי למאזן המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים, יפחת מ - 20%, ו/או ה-NOI המתואם יפחת מ - 15 מיליון ש"ח, ו/או יחס ה- LTV מעל 80% ו/או אם יחול שינוי בהרכב וזהות בעלי השליטה בחברה באופן שהוגדרו בשטר הנאמנות ו/או אם החברה תפר אחת או יותר מהוראות שטר הנאמנות הנוגעות להעמדת האג"ח לפרעון מיידי, לרבות במקרה חלוקת דיבדנדים שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות. ליום 31 בדצמבר 2020, אגרות החוב מובטחות באמצעות שעבוד קבוע מוגבל בסכום של מלוא אחזקות החברה ב- Malone ושעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום של אחזקות החברה ב- Langen וכן בהמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה בהלוואות הבעלים לחברות אלה, כפי שתהא יתרתן בכל עת. למועד הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות. ראה 4 להלן.	31 בינואר של כל אחת מהשנים 2026-2020 (בחלקים לא שווים) כדלקמן: 5% - 31/01/20 5% - 31/01/21 5% - 31/01/22 25% - 31/01/23 25% - 31/01/24 25% - 31/01/25 10% - 31/01/26	ריבית נקובה בשיעור של 5.3% (קבועה). תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים החל מ- 31 ביולי 2018 ועד יום 31 בינואר 2026.	לא צמוד (בש"ח)	64,805 אלפי ש"ח	19.2.2018	אג"ח (סדרה ב') (5)	החברה



באור 13 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):  
(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג האשראי	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
-	-	49,220	49,220		תשלום אחד במרץ 2023	1%-2%	אירו	48,656 אלפי ש"ח (12,480 אלפי אירו)	יוני 2020	הלוואה מאחר	החברה
11,376	11,376	11,021	11,021	ההלוואות מובטחות בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 8,401 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה לשמירה על הון עצמי חיוב בחברת HNT Objektgesellschaft mbH. כמו כן, קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.	בתשלומים חודשיים עד לחודש מרץ 2024.	3.77%	צמוד לאירו	18,156 אלפי ש"ח (3,700 אלפי אירו)	פברואר 2012	הלוואה בנקאית	חברה בת - HNT Objektge- sellschaft mbH
21,279	21,279	20,542	20,542	ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן של Emmerich שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 11,439 אלפי אירו. קיימת התחייבות לשמור על יחס כיסוי (DSCR) של לפחות 1.1 בין סכום התקבולים השנתי (בניכוי 10% בגין הוצאות תפעול) לבין תשלומי הקרן והריבית השנתיים בגין ההלוואה. בהתאם להסכם עם הבנק המלווה העמידה בהתניה הפיננסית תיבחן ביום 30 בספטמבר מידי שנה עבור השנה המתחילה באותו המועד, אלא אם כן קיימת הפרה ו/או אלא אם כן נתגלה נתון לא נכון אשר יש בו כדי להשפיע על העמידה בהתניה. כמו כן, קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת חברת הבת באמות המידה הפיננסיות.	בתשלומים חודשיים שווים עד לחודש פברואר 2025.	3.89%	צמוד לאירו	34,604 אלפי ש"ח (7,000 אלפי אירו).	אוקטובר 2011	הלוואה בנקאית	חברה בת - Malone Emmerich GmbH & Co. KG

**באור 13 - הלוואות ואשראי (המשך)**

**ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):**

(3) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב להמרה:

ביום 19 בספטמבר, 2016 הנפיקה החברה 50 מיליון אגרות חוב ניתנות להמרה (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף המדף מיום 28 במאי 2014, וזאת לאחר שתוקפו הוארך בשנה נוספת במהלך תקופת הדוח. אגרות החוב הונפקו בניכיון בשיעור של 2% ובריבית אפקטיבית של כ- 9.78% המשקללת את הרכיב ההוני של אגרות החוב.

לעניין המרות אגרות חוב להמרה שבצעו במהלך השנה ראה גם באור 18(א)(2).

(4) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב (סדרה ב'):

ביום 19 בפברואר, 2018 הנפיקה החברה במסגרת הצעת מדף מיום 18 בינואר, 2018 64,805,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ב') נושאת ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 5.3% לשנה. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה על ידי החברה הינה 64,805 אלפי ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,566 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 5.88% לשנה.

בהתאם להוראות השטר, תמורת ההנפקה הופקדה בחשבון נאמנות ממנו רשאית החברה למשוך כספים על פי הוראות השטר.

עמידה ביחס ה-LTV

יחס ה-LTV (Loan to Value) הינו היחס שבין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב סדרה ב' שבמחזור בתוספת הריבית שנצברה בניכוי הסכומים המופקדים בחשבון הנאמנות ובניכוי סכומן של ערבויות בנקאיות שיועמדו, ככל שיועמדו לבין שיעור החלק היחסי של המניות המשוועדות אותה עת לטובת הנאמן בהון המונפק של כל אחת מבין חברת Malone וחברת Langen מוכפל בהון העצמי המאוחד של חברת Malone ו/או חברת Langen ללא זכויות מיעוט, לפי העניין, בצירוף יתרת הלוואות הבעלים לחברת Malone ו/או לחברת Langen שהייתה משועבדות אותה עת, והכל בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של חברת Malone וחברת Langen.

בנוסף, תערך בדיקה אחת לרבעון וזאת אך ורק לצורך בחינה של עמידת החברה ביחס ה-LTV כאשר יחס LTV מעל 80% מהווה עילה לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר, 2020 עומדת החברה ביחס ה-LTV כאמור לעיל.

**באור 14 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
-	37,500
1,778	1,369
2,047	44
743	2,643
13	19
73	1,166
150	141
<b>4,804</b>	<b>42,882</b>

תמורה נדחית בגין רכישת חברה בשליטה משותפת (דלק ישראל) המטופלת בשיטת השווי המאזני (ראה גם באור 9(ב)(4))  
 ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
 התחייבות בגין הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
 הוצאות לשלם (1)  
 עובדים ומוסדות בגין שכר מוסדות  
 זכאים אחרים

(1) כולל דמי ניהול לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 25.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע וניתוח רגישות המתייחסים ליתרות שבבאורים שלעיל מפורטת בבאור 15, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 15 - מכשירים פיננסיים**

**א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים :

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים**

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון הקים ועדת ביקורת, האחראית בין היתר על מעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה. לשם כך מסתייעת ועדת הביקורת בסמנכ"ל הכספים האחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם סיכונים שוק, ניהול סיכונים שוק ודיווח במהלך העסקים השוטף. ככל שרלבנטי, ועדת הביקורת מדווחת באופן שוטף לדירקטוריון על פעולותיה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של הדירקטוריון מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ומנהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות, חייבים אחרים ופקדונות בנקאיים.

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס החייבים של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף ובמדינה בה פועל החייב, יש השפעה גבוהה, על סיכון האשראי.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שיתרחשו מחייבים. המרכיבים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות ספציפיות בגין כל חייב. הבחינה לגבי הלוואות שהחברה רואה בהן חלק מההון המושקע בחברות המוחזקות נעשית ביחד עם ההשקעה לגבי ירידת ערך כוללת.

**מזומנים ושווי מזומנים**

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים ושווי המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית, בהתעלם מערך של בטוחות.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי למועד הדיווח הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
22,240	18,979	מזומנים ושווי מזומנים
12,509	1,227	פקדונות בנקאיים
13,805	2,339	מזומנים מוגבלים
3,751	3,358	חייבים ויתרות חובה
84,858	130,254	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
137,163	156,157	

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויות הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות לצפותם, כגון אסונות טבע. לשם כך החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים השוטפים.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2020						הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי
2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	אלפי ש"ח		
-	-	-	-	63,445	63,445	62,260	הלוואות לזמן קצר מתאגידיים בנקאיים
-	-	-	-	199	199	199	ספקים
-	-	-	-	41,716 (*)	41,716	41,716	זכאים ויתרות זכות הלוואה מצד קשור
887	-	-	-	-	887	551	הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים
23,262	14,113	5,445	6,990	7,449	57,259	51,888	בנקאיים (כולל חלויות)
-	-	49,463	924	678	51,065	49,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
11,885	1,829	1,829	1,829	2,152	19,524	16,584	התחייבויות בגין חכירה
-	-	14	15	83	112	101	אגרות חוב להמרה
23,626	17,833	18,691	6,246	5,050	71,446	60,719	אגרות חוב (סדרה ב')
59,660	33,775	75,442	16,004	120,772	305,653	283,238	סך הכל

(\*) ביום 15 בפברואר, 2021 שולמה יתרת התמורה הנדחית בסך של 37.5 מיליון ש"ח, ראה גם באור 9(ב)4.

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	תזרים	הערך	
					מזומנים חזוי	בספרים	
					אלפי ש"ח		
-	-	-	-	156	156	156	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	4,915	4,915	4,731	ספקים
581	-	-	-	-	581	361	זכאים ויתרות זכות הלוואה מצד קשור הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
18,172	6,098	12,557	2,768	3,503	43,098	38,548	בנקאיים (כולל חלויות)
-	3,076	3,216	11,046	11,413	28,751	25,003	אגרות חוב להמרה
41,459	18,691	6,246	6,417	5,149	77,962	63,701	אגרות חוב (סדרה ב')
60,212	27,865	22,019	20,231	25,136	155,463	132,500	סך הכל

ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושיעורי ריבית, ישפיעו על תוצאות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ

סיכון מטבע

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין הלוואות שנטלה ושהעמידה הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות של החברה. כמו כן, הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין השקעות בחברות מוחזקות בחו"ל. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות של הקבוצה הם ש"ח ואירו.

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

- ה. סיכוני שוק (המשך)  
 (1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)  
 א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020					
		מטבע חוץ	ש"ח	ש"ח	
פריטים לא כספיים או פיננסיים	סה"כ	אירו	צמוד למדד	לא צמוד	
		אלפי ש"ח			
<b>נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:</b>					
<b>נכסים שוטפים:</b>					
					מזומנים ושווי מזומנים
18,979	-	4,145	-	14,834	פקדונות בנקאיים
1,227	-	-	-	1,227	חייבים ויתרות חובה
2,656	462	85	-	2,109	
<b>נכסים לא שוטפים:</b>					
					מזומנים מוגבלים
2,339	-	-	-	2,339	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נדל"ן להשקעה
693,835	563,581	125,466	-	4,788	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
78,250	78,250	-	-	-	נכסי זכות שימוש
3,650	2,253	233	-	1,164	רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו
15,981	15,981	-	-	-	סה"כ נכסים
51,204	51,204	-	-	-	
868,121	711,731	129,929	-	26,461	
<b>התחייבויות שוטפות:</b>					
					הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
62,260	-	-	-	62,260	ספקים ונתני שירותים
199	-	60	-	139	זכאים ויתרות זכות
42,882	1,166	107	-	41,609	התחייבויות בגין חכירה
2,110	-	-	-	2,110	
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>					
					הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)
51,888	-	33,999	14,889	3,000	הלוואה לזמן ארוך מאחר
49,220	-	49,220	-	-	אגרות חוב להמרה
101	-	-	-	101	אגרות חוב (סדרה ב')
60,719	-	-	-	60,719	הלוואה מצד קשור
551	-	551	-	-	התחייבויות מסים נדחים
8,449	8,449	-	-	-	התחייבויות בגין חכירה
14,474	-	-	-	14,474	סה"כ התחייבויות
292,853	9,615	83,937	14,889	184,412	
575,268	702,116	45,992	(14,889)	(157,951)	

עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

- ה. סיכוני שוק (המשך)  
 (1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)  
 א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019			
	פריטים לא כספיים או פיננסיים	מטבע חוץ	ש"ח
סה"כ	אלפי ש"ח	אירו	לא צמוד
22,240	-	15,030	7,210
12,509	-	-	12,509
13,805	-	-	13,805
2,546	115	2,135	296
84,256	84,256	-	-
84,858	-	70,428	14,430
72,402	72,402	-	-
1,320	-	187	1,133
735	735	-	-
<u>294,671</u>	<u>157,508</u>	<u>87,780</u>	<u>49,383</u>
156	-	113	43
4,804	73	2,188	2,543
304	304	-	-
38,548	-	33,500	5,048
25,003	-	-	25,003
63,701	-	-	63,701
361	-	361	-
3,524	3,524	-	-
304	304	-	-
<u>136,705</u>	<u>4,205</u>	<u>36,162</u>	<u>96,338</u>
<u>157,966</u>	<u>153,303</u>	<u>51,618</u>	<u>(46,955)</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות בנקאיים  
 מזומנים מוגבלים  
 חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

השקעה בחברות מוחזקות בשיטת השווי המאזני  
 הלוואות לחברות מוחזקות בשיטת השווי המאזני  
 נדל"ן להשקעה  
 הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך  
 רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו  
 סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)  
 אגרות חוב להמרה  
 אגרות חוב (סדרה ב')  
 הלוואה מצד קשור  
 התחייבויות מסים נדחים  
 התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות

עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

**באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ב. להלן נתונים בדבר שערי החליפין המשמעותיים ומדד המחירים לצרכן והשינויים בהם בתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	2018	2019	2020	
שער במועד הדיווח (בש"ח או בנקודות)			% השינוי			
4.2916	3.8782	<b>3.9441</b>	3.35	(9.63)	<b>1.70</b>	1 אירו
132.76	133.56	<b>132.63</b>	0.8	0.6	<b>(0.7)</b>	מדד המחירים לצרכן בנקודות
4.2452	3.9922	<b>3.9233</b>				ממוצע שנתי אירו

ג. ניתוח רגישות

התחזקות (החלשות) הש"ח כנגד האירו לתאריך 31 בדצמבר, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2019 נעשה בהתאם לאותו בסיס. להערכת החברה, שינויים בשיעורים אלה הינם סבירים ואפשריים נכון למועד הדיווח הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2020		
הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		
2,300	207	עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)
(2,300)	(207)	ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

ליום 31 בדצמבר 2019		
הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		
2,581	856	עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)
(2,581)	(856)	ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.



באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני שערי ריבית

סיכון הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מאשראי מתאגידי בנקאיים הנושא ריבית משתנה. שינויים בשערי הריבית עשויים לגרום לתנודתיות בהוצאות המימון של הקבוצה וכן סיכון שווי הוגן לגבי הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה.

(א) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור		
2019	2020	הריבית ליום		
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2020		
				<b>מכשירים בריבית קבועה</b>
86,614	<b>130,254</b>	2%-12%		הלוואות לחברות מוחזקות ולאחרים
22,196	-	0.04%-0.13%		פיקדונות בנקאיים
(2,047)	-	9%		זכאים אחרים
-	<b>(49,220)</b>	1%-2%		הלוואה מאחר
(361)	<b>(551)</b>	10%		הלוואה מצד קשור
(33,500)	<b>(48,888)</b>	2.1%-5.39%	(כולל חלויות)	התחייבויות לתאגידי בנקאיים לזמן ארוך
(63,701)	<b>(60,719)</b>	5.3%		אגרות חוב
(25,003)	<b>(101)</b>	4.8%		אגרות חוב להמרה
<b>(15,802)</b>	<b>(29,225)</b>			
				<b>מכשירים בריבית משתנה</b>
-	<b>1,227</b>			פקדונות בנקאיים
1,200	<b>2,339</b>	0.10%		מזומנים מוגבלים
1,133	<b>1,164</b>	2.60%		הלוואות לאחרים
-	<b>(62,260)</b>	2.4%-2.85%		התחייבות לתאגידי בנקאיים לזמן קצר
(5,048)	<b>(3,000)</b>	3.5%-3.25%	(כולל חלויות)	התחייבויות לתאגידי בנקאיים לזמן ארוך
<b>(2,715)</b>	<b>(60,530)</b>			

(ב) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

בגין אגרות חוב, אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות ולאחרים בשנת 2020 תוספת של 1% בשיעורי הריבית (ללא שינוי בשער האירו) במועד הדיווח היה מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסך של 292 אלפי ש"ח (שנת 2019 מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסך של 158 אלפי ש"ח).

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות וחייבים לזמן ארוך, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				
2019		2020		
שווי שוק (*)	ערך בספרים	שווי שוק (*)	ערך בספרים	
אלפי ש"ח				
45,666	25,341	219	102	אגרות חוב ניתנות להמרה (**)
69,763	65,141	66,798	62,087	אגרות חוב (סדרה ב') (**)

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).  
 (\*\*) כולל ריבית לשלם.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של מחלקת הכספים בחברה, בהתבסס בעיקר, על שינויים בתחזיות להתממשות התשלומים. כל הערכות השווי נבחנו ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה, ונידונו בועדת הביקורת של החברה.

2. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב	נגזרים פיננסיים	אלפי ש"ח			הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	
				הלוואה חוב להמרה	הלוואה המירה	הלוואה מאחר			
60,328	-	-	490	11,875	43,063	-	-	4,900	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
44,457	-	63,240	-	(12,844)	(2,500)	-	-	(3,439)	תזרים מזומנים הפחתת ניכיון
2,462	-	214	-	460	1,788	-	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
157	-	-	-	509	-	-	-	(352)	השפעת שינויים בשווי ההוגן כניסה לאיחוד של חברה מוחזקת
(490)	-	-	(490)	-	-	-	-	-	שינויים אחרים
39,474	-	-	-	-	-	-	-	39,474	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
20	-	-	-	-	-	-	-	20	תזרים מזומנים
146,408	-	63,454	-	-	42,351	-	-	40,603	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
(1,156)	(323)	-	-	-	(2,424)	-	-	1,591	המרת אגרות חוב להמרה הפחתת ניכיון
895	895	-	-	-	-	-	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין שינויים אחרים
(16,223)	-	-	-	-	(16,223)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
1,546	-	247	-	-	1,299	-	-	-	תזרים מזומנים חברה שאוחדה לראשונה
(3,653)	-	-	-	-	-	-	-	(3,653)	המרת אגרות חוב להמרה הפחתת ניכיון
43	36	-	-	-	-	-	-	7	השפעת שינויים בשערי חליפין שינויים אחרים
127,860	608	63,701	-	-	25,003	-	-	38,548	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
98,454	(1,402)	(3,240)	-	-	(476)	45,067	62,260	(3,755)	תזרים מזומנים חברה שאוחדה לראשונה
33,504	16,977	-	-	-	-	-	-	16,527	המרת אגרות חוב להמרה הפחתת ניכיון
(25,683)	-	-	-	-	(25,683)	-	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין שינויים אחרים
1,515	-	258	-	-	1,257	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
4,721	-	-	-	-	-	4,153	-	568	תזרים מזומנים חברה שאוחדה לראשונה
401	401	-	-	-	-	-	-	-	המרת אגרות חוב להמרה הפחתת ניכיון
240,772	16,584	60,719	-	-	101	49,220	62,260	51,888	השפעת שינויים בשערי חליפין שינויים אחרים

**באור 16 - פעילות מופסקת**

ביום 1 באוגוסט, 2019 בסופו של הליך התמחרות בין הצדדים, חתמו החברה וג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן - "ג'נריישן") על הסכם למכירת מלוא החזקותיה של החברה בלהב הרים ירוקים (חברה בשליטה משותפת לשעבר (50%), לשותף (חברת ג'נריישן) בתמורה לסך של 44.4 מיליון ש"ח. התמורה אינה כוללת חזר הלוואות בעלים בסך של כ- 5,390 אלפי ש"ח וכ- 4,225 אלפי ש"ח שהעמידה החברה ללהב הרים ירוקים. ג'נריישן תשלם לחברה סך של 4,225 אלפי ש"ח והיתרה בסך של כ- 5,390 אלפי ש"ח תמחק ללא תמורה.

תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, בין היתר, אישורם של מוסדות פיננסיים וצדדים שלישיים נוספים והסרתן של ערבויות הבעלים שהעמידו החברה ובעלי השליטה בה לטובת הרים ירוקים והחברות המוחזקות על ידה.

ביום 2 בספטמבר, 2019 התקיימו כלל התנאים המתלים והושלמה עסקת מכירת החזקות לג'נריישן, עם השלמת העסקה פקע הסכם בעלי המניות וג'נריישן מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של להב הרים ירוקים, המחזיקה במלוא תחום פעילות מגזר האנרגיה.

הרווח שהוכר מהעסקה (כולל מחיקת הלוואת הבעלים) מסתכם לסך של כ- 6,320 אלפי ש"ח (לאחר עלויות עסקה).

מכירת להב הרים ירוקים המהווה את תחום מגזר האנרגיה, הוצגה בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד סווגו והוצגו למפרע על אותו בסיס, לרבות ההכנסות וההוצאות שנכללו באיחוד בתקופה שבה להב הרים ירוקים היתה בשליטת החברה (עד 17 בספטמבר, 2018).

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות מופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			<b>תוצאות הפעילות המופסקת</b>
-	6,320	-	רווח ממימוש השקעה בלהב הרים ירוקים
20,129	-	-	רווח בגין איבוד שליטה בחברה בת
(491)	(988)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
(855)	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(171)	-	-	הוצאות מימון
63	61	-	הכנסות מימון
<b>18,675</b>	<b>5,393</b>	<b>-</b>	<b>רווח בגין פעילות מופסקת, לאחר מס</b>

הרווח לעיל מיוחס כולו לבעלים של החברה.

**באור 17 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות**

- (1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותים - ראה באור 25(ג), בדבר צדדים קשורים.
- (2) לפרטים בדבר שעבודים על נכסי נדל"ן להשקעה של חברת Malone וחברות מוחזקות שלה, ראה באור 12(ג) לעיל.
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות Langen, Greenore, Sloane וחברות מוחזקות שלהן שערכם בספרים 829,203 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 494,816 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ- 344,140 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 178,303 אלפי ש"ח). הדוחות הכספיים של Langen, Sloane ו- Greenore מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.
- (4) ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי נדל"ן להשקעה של חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ שערכם בספרים 44,160 אלפי ש"ח משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ- 28,484 אלפי ש"ח.
- (5) באשר לשעבוד להבטחת אגרות חוב (סדרה ב') ראה באור 13(ב)(4).

**באור 17 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)**

(6) ביום 19 בנובמבר, 2020 נחתם בין החברה לבין China-Israel Biological Technology Co. Ltd, חברה הרשומה בסין ("CIB"), הסכם אופציה ("ההסכם"), במסגרתו העניקה CIB לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת עד 13,200,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של ישראל סין ביוטכנולוגיה (איי.סי.בי) בע"מ ("האופציה"), מניות האופציה ו-"איי.סי.בי", בהתאמה) אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, המהוות נכון למועד זה כ- 35.2% מהונה המונפק של אי.סי.בי. אם כי ככל שתושלם העסקה עם מגמנט (כהגדרתה להלן) צפוי אחוז האחזקה הנ"ל לקטון משמעותית.

ביום 23 בספטמבר, 2020 הודיעה אי.סי.בי על התקשרותה במזכר הבנות לא מחייב (למעט ביחס לעניינים מסוימים) לקראת עסקת רכישה על דרך של החלפת מניות עם בעלי מניותיה של חברת Magment GmbH (בהתאמה - "מגמנט" ו-"העסקה עם מגמנט"), חברה פרטית הרשומה בגרמניה ואשר עוסקת במחקר ופיתוח של טכנולוגיה להטענה אלחוטית של כלי רכב חשמליים, המבוססת על רכיבי בטון מגנטי.

להלן פרטים אודות תנאי האופציה:

1. מחיר מימוש

מחיר המימוש של מניות האופציה הינו כדלקמן ("מחיר המימוש"): 8,000,000 מניות מתוך מניות האופציה ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 1.5 ש"ח למניה ("המנה הראשונה"), בעוד שיתרת מניות האופציה (דהיינו – 5,200,000 מניות) ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 2.5 ש"ח למניה ("המנה השנייה"). מחיר המימוש כפוף להתאמות המפורטות בסעיף 3 להלן.

2. תקופת מימוש

המנה הראשונה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 90 ימים מהמועד שבו אי.סי.בי תירשם כבעלת הונה המונפק של מגמנט ("מועד הבעלות במגמנט"), או (2) חלוף 180 יום ממועד חתימת ההסכם; המנה השנייה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: חלוף 120 ימים ממועד הבעלות במגמנט, או (2) חלוף 210 יום ממועד חתימת ההסכם. כמו כן, מימוש האופציה כפוף לכך שעד למועד השלמת מימוש האופציה, החברה תשלים דיספוזיציה מכל נכסיה.

3. התאמות במחיר המימוש

- 3.1 במקרה שבו תודיע אי.סי.בי על חלוקת דיבידנד לפני מועד מימוש האופציה, מחיר המימוש המפורט בסעיף 1 לעיל יופחת בסכום למניה השווה לדיבידנד למניה אשר עליו הודיעה אי.סי.בי כאמור.
- 3.2 ככל שבמהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת ההסכם וסיומה במועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.2 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית אי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים הגיע ל-7 ש"ח, מחיר המימוש של מניות האופציה שמומשו יגדל בשיעור של 10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).
- 3.3 ככל שבמהלך תקופה בת 180 ימים לאחר המועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.3 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית אי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים יגיע ל-7 ש"ח, אזי החברה תשלם ל-CIB תוספת תשלום למחיר המימוש ששולם בגין מניות האופציה שמומשו, בסך השווה ל-10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).

ביום 6 בדצמבר, 2020 חתמו החברה ו-CIB על תוספת להסכם, אשר עיקריה כדלקמן:

1. חלף ההתייחסות בהסכם לעסקת מיזוג בין אי.סי.בי לבין חברת Magment GmbH ("מגמנט"), יתייחס ההסכם לעסקת מיזוג בין אי.סי.בי לבין כל חברה שהיא ("חברה א").
  2. תקופת המימוש המפורטת בסעיף 2 לדוח המקורי הוחלפה בתקופת המימוש הבאה: (1) המנה הראשונה (כהגדרתה בסעיף 1 לדוח המקורי) תהא ניתנת למימוש במהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת התוספת וסיומה במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 120 ימים מהמועד בו נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין בעלי ההון של חברה א' והחברה תהפוך לבעלים החוקיים של מניות חברה א' ("מועד הבעלות בחברה א"), או (2) חלוף 210 יום ממועד חתימת ההסכם; המנה השנייה (כהגדרתה בסעיף 1 לדוח המקורי) תהא ניתנת למימוש במהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת התוספת וסיומה במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 150 ימים ממועד הבעלות בחברה א'; או (2) חלוף 240 יום ממועד חתימת ההסכם.
- מעבר למפורט לעיל, לא בוצעו שינויים נוספים בהוראות ההסכם.

באור 17 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

(6) המשך

4. מידע נוסף

במקביל לקבלת האופציה התחייבה החברה לשלם ליועץ אשר ליווה אותה בעסקה עמלה בשיעור של 20% מהרווח שינבע לה ממימוש האופציה, כולה או חלקה, בתנאים שונים ובהתאמות כפי שנקבעו בהסכם עם היועץ, הכל ככל שהחברה תחליט לממש את האופציה וככל שאכן ינבע לה רווח מהמימוש. יצוין כי מחיר מניית איי.סי.בי במועד חתימת ההסכם (דהיינו - שער הסגירה של המניה ליום 19 בנובמבר, 2020) עמד על 2.3 ש"ח למניה.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות כי האופציה תמומש על ידי החברה וכי מניות האופציה תירכשנה על ידה.

באור 18 - הון וקרנות

א. הון מניות ופרמיה על מניות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
באלפים	
71,673	217,738
100,000	250,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

הון מניות מונפק ונפרע  
הון רשום

- (1) למחזיקים במניות הרגילות הזכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפות כלליות של החברה לפי קול אחד למניה. לכל בעלי המניות מעמד שווה בערך השאירתי של החברה.
  - (2) במהלך שנת 2019 הומרו 18,647,614 אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 18,647,614 ש"ח ל - 10,905,039 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב. במהלך שנת 2020 הומרו 25,861,094 אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בערך נקוב של 25,861,094 ש"ח ל - 17,508,870 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב. לאחר ההמרות כאמור, נשארו אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 75,586 ש"ח הניתנות להמרה ביחס של 1.5021 לכל מניה (לאחר השלמת הנפקת הזכויות ביום 6 בינואר 2021 עודכן יחס ההמרה ל - 1.4033 לכל מניה).
  - (3) ביום 4 בפברואר, 2018 החליט דירקטוריון החברה להקצות לצד שלישי שאינו בעל עניין או צד קשור לחברה 2,850,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. ו- 2,565,000 כתבי אופציה בתמורה מיידית (ברוטו) בסך של 4,047,000 ש"ח וזאת במסגרת הצעה פרטית. כתבי האופציה המימים למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג., כך שכל אופציה תהיה ניתנת למימוש עד ליום 7 בפברואר, 2021 כנגד תשלום מחיר מימוש במזומן בסך של 1.71 ש"ח (לא צמוד). ביום 22 בפברואר, 2018 הועברה לחברה התמורה בגין הנפקת המניות וכתבי האופציה לצד השלישי. התמורה האמורה יוחסה למרכיבים בהתאם לייחס השווי ההוגן שלהם. ביום 15 בדצמבר, 2019 הומרו מלוא כתבי האופציה למניות בתמורה לסך של כ - 4,386 אלפי ש"ח.
  - (4) ביום 15 בדצמבר, 2019 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לבחון אפשרות לביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד כ - 180 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 12 בדצמבר, 2019 חתמו בעלי השליטה דאז - חגית ואלי השקעות בע"מ ("חגית ואלי השקעות") וא.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת ("אוברסיז"), וכן בעלת העניין הודיה (נ.ש) אחזקות בע"מ ("הודיה"), על הסכם העברת זכויות (בסעיף זה: "ההסכם") עם אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ (חברה בבעלותו של מר אבי לוי ("אלדע")), במסגרתו התחייבו חגית ואלי השקעות, אוברסיז והודיה להעביר זכויות לרכישת יחידות הזכות בהנפקת הזכויות האמורה לאלדע, כאשר אלדע הודיעה על כוונתה לממש את מלוא הזכויות שיוקנו לה מכוח הנפקת הזכויות כאמור (לרבות הזכויות שתועברנה אליה כאמור). עוד קבע ההסכם, בין היתר, כי כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צד/דים אחרים להסכם, יישארו בתוקפם עד למועד השלמת ההנפקה, ויבוטלו לאלתר עם השלמתה.
- בהתאם לכך, ביום 15 בינואר, 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת הזכויות כאמור, באופן שכל מחזיק ב - 10 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 11 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 10 בפברואר, 2020 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ - 173,492 אלפי ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה כ - 173,194 אלפי ש"ח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ - 13.6% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

**באור 18 - הון וקרנות (המשך)**

**א. הון מניות ופרמיה על מניות (המשך)**

(4) המשך

עם השלמת ההנפקה וכאמור לעיל, בוטלו לאלתר כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צדדים אחרים להסכם. בכלל זה, בוטל לאלתר גם הסכם שיתוף הפעולה בין חגית ואלי השקעות לבין אוברסיז, אשר כלל, בין היתר, סעיף שהסדיר את הפעלת אמצעי השליטה בחברה.

לאחר השלמת ההנפקה, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה המחזיק נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ב- 44.35% ממניות החברה במקומם של חגית ואלי השקעות ואוברסיז.

(5) ביום 20 בינואר, 2020 מימש סמנכ"ל הכספים של החברה 2,591,058 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לו 2,591,058 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 3,886,587 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20).

(6) בימים 7 בדצמבר, 2020 ו- 13 בדצמבר, 2020 מימשה מנכ"לית החברה 333,334 ו- 443,983 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לה 777,317 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 1,165,976 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20).

(7) ביום 21 בינואר, 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 150,000,000 ש"ח, המחולקים ל- 150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 ש"ח המחולקים ל- 250,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם.

(8) לפרטים נוספים על הקצאת אופציות בתקופת הדוח לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה ראה באור 20.

(9) ביום 9 בדצמבר, 2020 ביצעה החברה הנפקה פרטית לבעל השליטה בחברה של 15,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג במחיר של 2 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראה באור 9.

(10) ביום 25 בדצמבר, 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת זכויות, באופן שכל מחזיק ב- 49 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 9 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 6 בינואר, 2021 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71,399 אלפי ש"ח (עד ליום 31 בדצמבר, 2020 גייסה החברה סך של 46,513 אלפי ש"ח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ- 11.46% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות. לפרטים נוספים ראה באור 9.

**ב. קרן תרגום של פעילות חוץ**

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ. התנועה בקרן תרגום של פעילות חוץ הינה כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
2,453	(6,758)	761
1,200	(9,471)	2,381
3,653	(16,229)	3,142

גידול (קיטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני: Grip 1, Grip 2, Sloane, Langen ו- Haypark (אירו) - גידול (קיטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות מאוחדות (Greenore ו- Malone) (אירו)

**ג. דיבידנדים**

בשנים 2018-2020 לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

**באור 18 - הון וקרנות (המשך)**

**ד. התקשרויות להקצאת מכשירים הוניים**

- (1) יתרת אגרות חוב הניתנות להמרה, במידה ויומרו תביא להנפקת 50,319 מניות רגילות של החברה.
- (2) באשר להקצאת 3,368 אלפי כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים ביום 11 במאי, 2016 ראה באור 20 בדבר תשלומים מבוססי מניות.
- (3) באשר להקצאת 8,493 אלפי כתבי אופציה לסגן יו"ר הדריקטוריון ולמנכ"ל החברה ביום 23 ביולי, 2020 ראה באור 20 בדבר תשלומים מבוססי מניות.

**באור 19 - רווח למניה**

**רווח בסיסי למניה**

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

**רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019			2020		
אלפי ש"ח					
פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל	פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל
134,341	-	134,341	17,225	5,393	22,618

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
אלפי ש"ח		
פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל
16,644	18,675	35,319

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018 (*)	2019 (*)	2020
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
71,673	73,699	70,090
91,530	1,862	3,085
<b>163,203</b>	<b>75,561</b>	<b>73,175</b>

יתרה ליום 1 בינואר השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לתקופת הדוח

(\*) תואם למפרע בגין מרכיב הטבה בהנפקת זכויות למניות - ראה גם באורים 18(א)(4) ו-18(א)(10)

באור 19 - רווח למניה (המשך)

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל) (המשך)

רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
אלפי ש"ח		
פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל
134,341	-	134,341
919	-	919
135,260	-	135,260

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הוצאות ריבית בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח		
פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל
17,225	5,393	22,618
3,285	-	3,285
20,510	5,393	25,903

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הוצאות ריבית בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
אלפי ש"ח		
פעילות נמשכת	פעילות מופסקת	סך הכל
16,644	18,675	35,319
4,157	-	4,157
20,801	18,675	39,476

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הוצאות ריבית בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020 (1)	2019 (*) (2)	2018 (*) (3)
163,203	75,561	73,175
6,893	33,447	35,161
-	207	-
170,096	109,215	108,336

באלפי מניות 1 ש"ח ע.ג.

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה השפעת ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה השפעת ההמרה של כתבי אופציות למניות ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

(1) בשנת 2020 סך של כ - 8,493 אלפי כתבי אופציה שהוקצו למנהלים לא נכללו בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל) מאחר והשפעתם היתה אנטי-מדללת.

(2) בשנת 2019 סך של כ - 3,368 אלפי כתבי אופציה שהוקצו למנהלים לא נכללו בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל) מאחר והשפעתם היתה אנטי-מדללת.

(3) בשנת 2018 סך של כ - 3,368 אלפי כתבי אופציה שהוקצו למנהלים לא נכללו בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל), וכן 2,565 אלפי כתבי אופציה לצד שלישי, מאחר והשפעתם היתה אנטי-מדללת.

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציה למניות, התבסס על מחירי שוק מצוטטים לתקופה במהלכה היו כתבי האופציה במחזור.

(\*) תואם למפרע בגין מרכיב הטבה בהנפקת זכויות למניות - ראה גם באורים 18(א) (4) ו- 18(א) (10).



**באור 20 - תשלומים מבוססי מניות**

להלן פרטים בקשר עם תשלומים מבוססי מניות הקיימים בחברה:

**הענקת כתבי אופציה למניות למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 11 במאי, 2016**

ביום 11 במאי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 777,317 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 777,317 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח לגבי חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה), וכן הקצאת 2,591,058 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 2,591,058 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה).

כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 1.50 ש"ח לכל אופציה.

כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש בשלוש מנות שוות אשר תבשלה במהלך שלוש שנים ממועד הקצאתן (28 בנובמבר, 2016), באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנה ממועד הענקתה, המנה השנייה - כעבור שנתיים והמנה השלישית - כעבור שלוש שנים.

לעניין מימוש האופציות בידי מנכ"לית וסמנכ"ל הכספים של החברה ראה באור 18(א) ו-18(א)6.

**הענקת כתבי אופציה למניות לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה של החברה ביום 23 ביולי, 2020**

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוזינסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה), וכן הקצאת 2,547,945 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 2,547,945 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח לגבי חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה). כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד.

האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תבשלה במהלך ארבע שנים ממועד הקצאתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנתיים ממועד הענקתה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים.

כל כתב אופציה במנה הראשונה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.470 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.594 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.724 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.860 ש"ח לכל אופציה.

**פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה למועד ההענקתה נאמד בכ - 4,169 אלפי ש"ח (בגין כ - 5,945 אלפי כתבי אופציה) וכ - 1,787 אלפי ש"ח (בגין כ - 2,548 אלפי כתבי אופציה), בהתאמה, בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקתה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקתה)	2.388 ש"ח
מחיר מימוש	2.47-2.86 ש"ח
תנודתיות צפויה	43%-45%
משך החיים הצפוי	3-5 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.18%-0.40%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה ב - 5 השנים האחרונות. אורך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת החזקה של הניצעים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובהערכת החברה בדבר עזיבתם. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על אגרות חוב ממשלתיות שקליות לא צמודות, אשר הונפקו לתקופה השווה לאורך החיים הצפוי של כתבי האופציה.

כתבי האופציה אשר הוענקו למנכ"לית החברה הינם בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("פקודת מס הכנסה"), לפי מסלול רווח הון באמצעות נאמן.

כתבי האופציה אשר הוענקו לסגן יו"ר דירקטוריון החברה הינם בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

**באור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
6	304	305	פחת
478	363	1,498	שכר עבודה ונלוות (1)
147	245	576	משרדיות ואחזקה
2,662	3,087	4,776	שירותים מקצועיים ושכר דירקטורים
150	164	7	נסיעות לחו"ל
2,645	3,419	4,451	דמי ניהול לבעלי שליטה (1)
92	93	158	אחזקת רכב (1)
530	579	355	אחרות
<b>6,710</b>	<b>8,254</b>	<b>12,126</b>	

(1) ראה באור 25 בדבר צדדים קשורים.

**באור 22 - הכנסות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
-	112	-	שינויים בשווי הוגן של נכס פיננסי
-	1,495	-	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים (*)
64	-	61	אחרות
<b>64</b>	<b>1,607</b>	<b>61</b>	

(\*) ביום 17 בפברואר, 2019 מימשה החברה את האופציה לרכישת 5% ממניות הרודיום השקעות בע"מ (לשעבר אינטרקולני השקעות בע"מ) במחיר מימוש של כ- 3 ש"ח למניה והמירה אותה ל- 334,497 מניות בתמורה לסך כולל של 1,004,257 ש"ח. עד ליום 27 בפברואר, 2019 מכרה החברה את כלל החזקותיה בהרודיום, וכתוצאה מכך הכירה החברה בשנת 2019 ברווח בסך של כ- 1,495 אלפי ש"ח.

**באור 23 - הכנסות והוצאות מימון אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
7	16	104	<b>הכנסות מימון אחרות:</b>
4,583	4,682	7,684	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
-	-	13	הכנסות ריבית מהלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת
153	-	-	שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			רווח נטו משינוי בשערי חליפין
<b>4,743</b>	<b>4,698</b>	<b>7,801</b>	
			<b>הוצאות מימון אחרות:</b>
7,318	6,961	4,513	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
2,592	1,846	3,173	הוצאות ריבית בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
36	92	715	הוצאות מימון אחרות
<b>9,946</b>	<b>8,899</b>	<b>8,401</b>	

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה באור 25, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

**באור 24 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

(1) שיעור מס חברות

א. להלן שיעור המס הרלוונטיים לחברה ולחברות מאוחדות בישראל:

2018 ואילך - מס חברות בשיעור 23%

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013, פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

(2) מיסוי חברות מחוץ לישראל

שיעור מס חברות

גרמניה

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי).  
שיעור מס רווח הון - 15.825% (בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס).

לוקסמבורג

שיעור מס חברות - 24.92% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ- 2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות 126(ב) לפקודה, לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או נצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם החייב במס חברות בישראל.

דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס של 25%, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסויימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצויין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסויימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

הוצאות מסים שוטפים

(30)	(40)	(712)
(30)	(40)	(712)

בגין השנה השוטפת

הוצאות מסים נדחים

(220)	(898)	(238)
(220)	(898)	(238)
(250)	(938)	(950)

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות מסים בגין פעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

16,935	18,310	133,631
23%	23%	23%
3,895	4,211	30,735

רווח מפעילות נמשכת לפני מסים על ההכנסה

שיעור מס סטטוטורי  
מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל

תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:

426	388	289
(5,338)	(5,636)	(12,916)
(398)	(589)	(21,905)
(676)	1,450	(459)
2,341	1,114	5,206

הוצאות לא מוכרות  
נטרול המס בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
הכנסות פטורות ממס  
הבדלים בהגדרות בין הוצאות והכנסות בספרים לבין מס  
הכנסה  
הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים

250	938	950
-----	-----	-----

הוצאות מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

(1) התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	עודפי עלות והפרשים אחרים	השקעות בחברות מוחזקות	אלפי ש"ח			
			הפרשים זמניים אנרגיה ירוקה	הפסדים להעברה	נדל"ן להשקעה	
(3,008)	(58)	(788)	1,403	-	(3,565)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(898)	(20)	37	(283)	-	(632)	שינויים בשנת 2019:
382	-	75	(55)	-	362	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(3,524)	(78)	(676)	1,065	-	(3,835)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(4,572)	42	-	1,514	(6,128)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(238)	148	31	(104)	318	(631)	שינויים בשנת 2020:
(115)	-	(54)	7	-	(68)	חברה שאוחדה לראשונה
(8,449)	112	(699)	2,482	(5,810)	(4,534)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
						שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ה. מסים נדחים שהוכרו בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
169	75	(54)

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

ו. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסד שבגינינו הוכר נכס מס נדחה		הפסד שבגינינו לא הוכר נכס מס נדחה (1)	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח			
355	-	-	-
11,881	10,067	-	456
13,047	29,982	3,573	9,057
25,283	40,049	3,573	9,513

סוג ההפסד:

הפסד הון מניירות ערך  
הפסד שוטף מעסק  
הפסד מועבר מעסק

(1) לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שלתאריך הדוח על המצב הכספי, אין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות מס עצמיות הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2016. בחברות מאוחדות בישראל טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנות המס 2016.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018		2019		2020		
מס' סכום	מס' החייבים/זכאים	מס' סכום	מס' החייבים/זכאים	מס' סכום	מס' החייבים/זכאים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
306	2	128	2	1,035	2	תשלום מבוסס מניות (ראה באור 20) שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
435	3	683	5	983	5	הוצאות ריבית לצדדים קשורים
433	2	424	2	303	2	הוצאות משרדיות ואחזקת משרד (ראה להלן ג'1)
86	1	173	1	354	1	אחזקת רכב (ראה להלן ג'2)
92	1	93	1	158	1	שכר עבודה ונלוות (ראה להלן ג'2)
-	-	-	-	1,133	1	דמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים (ראה להלן ג'1-5)
3,139	3	4,434	4	4,991	3	
4,491		5,935		8,957		
4,258	8	4,327	8	7,653	10	הכנסות ריבית מצדדים קשורים (ראה באור 9)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2020		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי ש"ח		
1,810	-	יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה
44	-	יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות
645	-	יתרות בגין צדדים קשורים אחרים
-	130,254	הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)
ליום 31 בדצמבר 2019		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי ש"ח		
408	-	יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה
2,157	-	יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות
361	-	יתרות בגין צדדים קשורים אחרים
-	85,454	הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

(1) בהתאם לאישור האסיפה הכללית מתאריך 4 בספטמבר, 2017 מתכונת ההתקשרות עם חגית ואלי השקעות בע"מ (בעלי השליטה לשעבר בחברה) כוללת:

מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון על ידי אלי להב לחברה, בהיקף משרה של 50% לפחות ובתמורה לסך חודשי של 37,500 ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית מס כדין (לא כולל שירותי מזכירות ומטה). ההתקשרות הינה בתוקף החל מיום 1 ביולי, 2017 ולמשך שלוש שנים (עד ליום 30 ביוני, 2020), אלא אם ההתקשרות תופסק על ידי מי מהצדדים בהודעה מוקדמת של 10 ימים לפחות.

ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, את זכאותה של חברת חגית ואלי השקעות בע"מ למענק שנתי מבוסס יעדים בהתאם למדיניות המענקים של החברה לנושאי משרה וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

בהמשך לאמור בבאור 18(4), ביום 10 בפברואר, 2020 בוטלו לאלתר כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צד/דים אחרים להסכם. בכלל זה, בוטל לאלתר גם הסכם שיתוף הפעולה בין חגית ואלי השקעות לבין אוברסיז, אשר כלל, בין היתר, סעיף שהסדיר את הפעלת אמצעי השליטה בחברה.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין ההסכם האמור, לרבות תשלומים בגין החזר הוצאות, בסך כולל של כ-532 אלפי ש"ח (2019-800 אלפי ש"ח; 2018-993 אלפי ש"ח).

(2) ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 24 בפברואר, 2020 את התקשרות החברה, לתקופה של 3 שנים, עם מר אבי לוי, באמצעות חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50%, הכולל בין היתר, את תפקידי וסמכויות היו"ר על פי הדין, ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה, פעילות מול גורמים בשוק ההון, מול הבנקים המלווים את החברה ומול נושיה, פיתוח אסטרטגי עסקי של החברה והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים עסקיים ואסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

בתמורה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 50% זכאי מר לוי לסכום חודשי של 50 אלפי ש"ח צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר לוי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף, יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל-2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות.

בהתאם לכך, סכום מצטבר בסך של כ-966 אלפי ש"ח לתקופה שהחל מיום 24 בפברואר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם על סיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) בהתאם להסכם מחודש דצמבר 2010, אשר אושרר על ידי האסיפה הכללית בחודש אוגוסט 2013 לתקופה של שלוש שנים, מעניקה הגב' חוה זמיר טואף, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, שירותי מנכ"ל לחברה באמצעות חברה בבעלותה המלאה. בתמורה להעמדת שירותי מנכ"ל בהיקף משרה של 100% זכאית הגב' זמיר לסכום חודשי של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. כן מעמידה החברה לרשות הגב' זמיר רכב לסינג מקבוצת רישוי 6 וטלפון סלולרי ונושאת בכל עלויות אחזקתם, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם. ההסכם עם הגב' זמיר כולל הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, והתחייבות מצד הגב' זמיר שלא לעסוק בכל פעילות אחרת, בכל תקופת ההסכם. בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם לסיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים. ביום 31 באוגוסט, 2016 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2016 את חידוש כהונת הגברת זמיר כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות בתמורה לדמי ניהול בסך 75 אלפי ש"ח (צמודי מדד) ללא שינוי ביתר התנאים. ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2019 את חידוש כהונת הגברת זמיר כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות בתמורה לדמי ניהול בסך 75 אלפי ש"ח (צמודי מדד), בנוסף תהיה זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתה של הגב' חוב זמיר-טואף. החל מיום 1 ביוני, 2020 החלה להיות מועסקת על ידי החברה במישרין (ביחסי עובדת מעסיק) בתפקיד מנכ"לית החברה, בהיקף של משרה מלאה (100%). עלות המעביד בגין משכורתה החודשית תהיה 90 אלפי ש"ח והעלות תהיה צמודה לעליות מדד המחירים לצרכן. בנוסף תהיה זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 20.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין ההסכם האמור, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, בסך כולל של כ- 2,090 אלפי ש"ח (2019 - 1,298 אלפי ש"ח; 2018 - 1,090 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לגב' זמיר בתקופת הדוח בסך של כ- 310 אלפי ש"ח (2019 - 30 אלפי ש"ח; 2018 - 71 אלפי ש"ח).

(4) ביום 21 בספטמבר, 2015 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 16 באוגוסט, 2015 את התקשרות החברה עם מר רוז'נסקי, באמצעות חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי יעוץ בתחום ניהול נכסים והשקעות, איתור ובחינת הזדמנויות עסקיות, השקעות פיתוח, מימון ונושאים כלכליים אחרים.

ביום 31 באוגוסט, 2016 ולאחר שתמה תקופת ההתחייבות של מר רוז'נסקי שלא לכהן כנושא משרה בכירה בגוף מפוקח, אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר רוז'נסקי, לדירקטור בחברה וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2016 בתנאים דומים לתנאי ההתקשרות עמו קודם להתקשרות בהסכם ייעוץ, למעט עדכון דמי הניהול החודשיים לסך של 75 אלפי ש"ח צמודי מדד.

ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2019 את חידוש כהונת מר רוז'נסקי לדירקטור בחברה וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות בתמורה לדמי ניהול בסך 75 אלפי ש"ח (צמודי מדד), בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי. החל מיום 1 ביוני, 2020 יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של משרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי ניהול בסך של כ- 100 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר רוז'נסקי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל- 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 20 לעיל.



באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(4) המשך

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין העסקת מר רוז'נסקי, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, בסך כולל של כ-2,508 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 1,495 אלפי ש"ח; בשנת 2018 - 1,225 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר רוז'נסקי בתקופת הדוח בסך של כ- 725 אלפי ש"ח

(5) לאחר שנתקבלו אישורי ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם שלמה פדידה או עם חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי סמנכ"ל כספים, בתוקף החל מיום 1 ביולי, 2017, בהיקף משרה של 90% לפחות ובתמורה לסך חודשי של 60,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין. מובהר כי בין שלמה פדידה לחברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, את זכאותו של מר פדידה למענק שנתי מבוסס יעדים בהתאם למדיניות המענקים של החברה לנושאי משרה וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתו של מר שלמה פדידה. החל מיום 1 ביוני, 2020 יכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי הניהול בסך של כ- 65 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר פדידה, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין ההסכם האמור, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, בסך כולל של כ- 2,078 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 1,015 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר פדידה בתקופת הדוח בסך של כ- 0 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 99 אלפי ש"ח ובשנת 2018 - 235 אלפי ש"ח).

(6) על פי הסכם מסגרת מחודש אוקטובר 2011, אשר תוקן בחודש אוגוסט 2012 וקיבל את אישור מוסדות החברה על פי חוק, התקשרו בעלי השליטה דאז בהסכם עם החברה לתקופה של 60 חודשים, לפיו יהיו רשאים בעלי השליטה דאז, ביחד או לחוד, להעמיד לחברה ערבויות קצרות מועד ללא תמורה והלוואות קצרות מועד עד לתקרה של 50 מיליוני ש"ח, בריבית שנתית צמודה למדד בריבית של 5.5%. במסגרת ההסכם נקבעו שיעורי הריבית שיחולו על החברה במקרה של פיגור בפרעון ההלוואות, וכן נקבע מנגנון המרה של ההלוואות למניות, במקרה של אי פרעון, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת. ביום 18 ביולי, 2017 הוארכה התקשרות החברה בעסקת המסגרת לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 21 בספטמבר, 2017 ועד ליום 20 בספטמבר, 2020. ביום 10 בפברואר, 2020 בוטל לאלתר הסכם זה. לימים 31 בדצמבר, 2019 ו- 31 בדצמבר, 2018 לא קיימות ערבויות לקבוצה מכח הסכם זה.

(7) על פי הסכם מסגרת מחודש ספטמבר 2012, התקשרו בעלי השליטה לשעבר בהסכם עם החברה לתקופה של 60 חודשים, אשר קיבל את אישור מוסדות החברה כחוק, לפיו יוכלו בעלי השליטה, יחד או לחוד, להעמיד לחברה ערבויות ארוכות מועד ללא תמורה, והלוואות ארוכות מועד הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5%. במסגרת ההסכם נקבעו שיעורי הריבית במקרה של פיגור בפרעון ההלוואות, וכן נקבעו תנאים בקשר עם מימוש ערבויות והבטחת פרעון ההלוואות והערבויות באמצעות שעבדים על נכסי החברה, כפי שנקבע בהסכם. ביום 18 ביולי, 2017, הוארכה התקשרות החברה בעסקת המסגרת לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 21 בספטמבר, 2017 ועד ליום 20 בספטמבר, 2020. ביום 10 בפברואר, 2020 בוטל לאלתר הסכם זה. ליום 31 בדצמבר, 2019 יתרת הערבויות אשר הועמדו לקבוצה מכח הסכם זה מסתכמת בכ- 537 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2018 - 3,043 אלפי ש"ח).

(8) בחודש יולי 2020 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"לית החברה אשר נימנים על בעלי השליטה בחברה ומכהנים בנושאי משרה בחברה, וכן לסמנכ"ל הכספים של החברה.

**באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

- (9) לפרטים בדבר מימוש 2,656 אלפי כתבי אופציה על ידי בעל עניין בשנת 2019 - ראה באור 18.
- (10) ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית מענק לשנת 2018 לארבעת נושאי המשרה בחברה וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק שאושר הסתכם לסך של כ- 753 אלפי ש"ח.
- (11) ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מענק לשנת 2019 לארבעת נושאי המשרה בחברה וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק שאושר הסתכם לסך של כ- 753 אלפי ש"ח.
- (12) לפרטים בדבר הלוואה מזכה מבעל שליטה, ראה באור 9(ב)(4).
- (13) לפרטים בדבר הלוואה מזכה מבעל עניין, ראה באור 9(ב)(4).
- (14) לפרטים בדבר הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לבעל השליטה, ראה באור 9(ב)(4).

**באור 26 - דיווח מגזרי**

**א. כללי:**

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדלי"ן מניב - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדלי"ן להשכרה, באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
2. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מייזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, באמצעות חברות מאוחדות וחברה כלולה.  
בשנת 2019 פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת מוצגת בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה לאחר שברבעון השלישי של שנת 2019 מימשה החברה את השקעתה בלהב הרים ירוקים (עסקה משותפת - 50%) שריכזה את הפעילות בתחום זה (ראה גם באור 16). כמתואר בבאור 8(ד)(2), ביום 13 במאי, 2020 הושלמה עסקה לרכישת מספר חברות בתחום האנרגיה המתחדשת והחל ממועד זה פועלת החברה שוב גם במגזר זה.
3. תחום מוצרי הדלק בישראל - כמתואר בבאור 9(ב)(4), ביום 27 באוקטובר, 2020 הושלמה עסקה לרכישת שליטה משותפת בחברת הדלק הישראלית בע"מ והחל ממועד זה פועלת החברה במכירת ואספקת דלקים, בניהול ותפעול תחנות תדלוק, הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק, וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות.

**באור 26 - דיווח מגזרי (המשך)**

**ב. דיווח על מגזרי הפעילות:**

כל אחד מן המגזרים שלעיל הווה יחידה עסקית אסטרטגית של הקבוצה, אשר כללה שירותים משל עצמה ונוהלה בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה כאמור סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הנתונים הניהוליים - תפעוליים פנימיים. פורמט ההצגה שלהלן הינו בהתאם לאופן בו סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה את הנתונים.

נתוני המגזרים כוללים, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את חלק החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור החזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר, משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי עלות ההכנסות, הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר הפעילות והוצאות מימון נטו (ללא הוצאות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

במידע המגזרי שלהלן נכללו בפעילות המופסקת תוצאות של פעילויות מופסקות בראיית הקבוצה בכללותה, קרי פעילות חברות האנרגיה המתחדשת.

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת
	א ל פ י ש " ח			

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020**

11,398	(193,988)	154,700	43,419	7,267	הכנסות המגזר
100,151	(58,971)	96,033	60,874	2,215	רווחי המגזר
(10,979)					הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(11,734)					הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
56,155	-	3,033	52,900	222	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטתה שווי המאזני
38					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
133,631					רווח לפני מסים על ההכנסה

**נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2020:**

853,351	(1,416,207)	1,260,000	958,198	51,360	נכסי המגזר
14,770					נכסים שלא הוקצו למגזרים
164,291	(1,283,149)	1,017,800	390,531	39,109	התחייבויות מגזר
128,562					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

באור 26 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		אנרגיה מתחדשת
	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

4,790	(26,777)	24,367	7,200
6,363	(36,927)	35,535 (*)	7,755
(6,933) (*)			
(7,842)			
23,518	-	24,506	(988)
8,597			
23,703			

הכנסות המגזר

רווחי המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו

הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים

רווח לפני מסים על ההכנסה (כולל פעילות מופסקת)

נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2019:

244,221	(362,335)	606,556	-
50,450			
42,624	(130,172)	172,796	-
94,081			

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

התחייבויות מגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

(\*) סווג מחדש.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

3,842	(30,488)	23,477	10,853
25,744	(21,831)	29,832	17,743
(6,588)			
(7,256)			
23,670	-	23,274	396
40			
35,610			

הכנסות המגזר

רווחי המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו

הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים

רווח לפני מסים על ההכנסה (כולל פעילות מופסקת)

**באור 27 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

1. ביום 11 בינואר, 2021 לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 6,812,000 ממניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לילין - לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ ("ילין קרנות נאמנות"), ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ ("ילין קופות גמל"), וביחד עם ילין קרנות נאמנות: "ילין לפידות"), ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.
2. בתחילת חודש ינואר 2021, ביצעה קבוצת האנרגיה מימון מחדש של כל האשראי שניתן לה על פי הסכמי המימון בעת הרכישה, למעט האשראי בחברת מיה סול שנותר כפי שהיה ("המימון מחדש"). להלן עיקרי המימון מחדש:

הלווה	הגורם המלווה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	בטוחות
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	39,000	ההלוואה הועמדה בשלב ראשון לזמן קצר - און קול, ואולם בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרם קבלת לפחות 50% מהמחאות הזכות לטובת הבנק חתומות על ידי חח"י, האשראי יועבר ויועמד כאשראי לזמן ארוך עד ל- 31/12/30	בהלוואה לזמן ארוך - פריים + 1.7%	<p>יחס כיסוי שלא יפחת מ- 110% שייבחן מידי שנה, ככל ויחס הכיסוי יהיה נמוך 125% שיעור הריבית כפי שיהא אותה עת יעלה ב- 0.5% נוספים עד שיחס הכיסוי יחזור להיות לפחות 125%.</p> <p>התחייבות כי בחברות הבנות הנוכחיות בקבוצת האנרגיה, לא יעלה סך האשראי (כפי שהוגדר בהסכם המימון) בכל עת על 2.2 מיליון ש"ח, לא כולל האשראי שבחברת מיה סול.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד צף - על כל נכסיה מכל מין וסוג שהוא של הלווה. בשעבוד נקבע כי אינו חל על חברות בנות שיוקמו לאחר מועד המימון מחדש. ללא חברת מיה סול.</li> <li>• שעבוד חשבוניות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות</li> <li>• שעבוד של הון המניות של החברות הבנות</li> <li>• שעבוד על זכויות של הלווה והחברות הבנות על פי הסכמים עם חח"י.</li> <li>• שעבוד צף על כל נכסיהן של החברות הבנות מכל מין וסוג שהוא.</li> <li>• ערבות של החברה מוגבלת לסכום של 2.6 מיליון ש"ח.</li> <li>• שעבוד פקדון רזרבה על סך 1.1 מיליון ש"ח.</li> </ul>

3. בדבר תשלום יתרת התמורה הנדחית בסך של 37.5 מיליון ש"ח ומימוש האופציה לרכישת 5% נוספים ממניות דלק ראה באור 9(ב)(4).
4. בדבר השלמת הנפקת הזכויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה גם באור 18(10).

**להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר, 2020**

לכבוד

בעלי המניות של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ

ג.א.נ.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 266 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמה לסך של כ- 3 מיליוני ש"ח לשנת 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
29 במרץ, 2021

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
19,862	11,389	(א)(3)	<b>נכסים שוטפים</b> מזומנים ושווי מזומנים
12,509	-		פיקדונות בנקאיים
10,887	-	(1)(ב)(3)	מזומנים מוגבלים
3,488	1,098		חייבים ויתרות חובה
46,746	12,487		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
2,918	1,668	(2)(ב)(3)	<b>נכסים לא שוטפים</b> מזומנים מוגבלים
1,256	1,295		הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
205,088	774,258	(6)	השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות
612	331		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
209,874	777,552		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
256,620	790,039		<b>סה"כ נכסים</b>
-	60,260		<b>התחייבויות שוטפות</b> הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
539	1,500		חלויית שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240		חלויית שוטפות של אגרות חוב
10,271	48		חלויית שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה
4,854	41,866		זכאים ויתרות זכות
304	321		התחייבויות בגין חכירה
19,208	107,235		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
60,461	57,479		<b>התחייבויות לא שוטפות</b> אגרות חוב
14,732	53		אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
4,509	1,500		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	49,220		הלוואה לזמן ארוך מאחר
78	-	(5)	התחייבות מסים נדחים
304	-		התחייבויות בגין חכירה
80,084	108,252		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
99,292	215,487		<b>סה"כ התחייבויות</b>
88,239	234,305		<b>הון</b> הון מניות
64,172	203,174		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(23,624)	(20,482)		קרן תרגום של פעילויות חוץ
3,599	10		רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
24,942	157,545		יתרת רווח
157,328	574,552		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
256,620	790,039		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חנה זמיר טואף מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 29 במרץ, 2021  
המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
(6,588)	(7,858)	(16,105)		<b>פעילות נמשכת:</b>
(24)	1,607	93,050	(יד)8	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,612)	(6,251)	76,945		<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
10,576	10,564	14,912		הכנסות מימון
(8,309)	(8,912)	(12,089)		הוצאות מימון
2,267	1,652	2,823		<b>הכנסות מימון, נטו</b>
(4,345)	(4,599)	79,768		<b>רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון</b>
20,781	21,920	52,704		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
16,436	17,321	132,472		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
187	(96)	131	(5)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
16,623	17,225	132,603		<b>רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת</b>
18,696	5,393	-		<b>רווח לשנה מפעילות שהופסקה, נטו</b>
35,319	22,618	132,603		<b>רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>
				<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</b>
3,653	(16,229)	3,142		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס:
38,972	6,389	135,745		<b>רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
16,623	17,225	132,603	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת נמשכת</b> רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה, לפני רווח מפעילות שהופסקה
(20,781)	(21,920)	(52,704)	<b>התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
-	-	(93,000)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
306	128	1,035	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(187)	96	(131)	תשלומים מבוססי מניות
(2,730)	(7,516)	(5,344)	מיסים על הכנסה
-	(1,495)	(319)	הכנסות מימון אחרות, נטו
(830)	339	-	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
6	6	304	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
24	-	-	פחת והפחתות
(24,192)	(30,362)	(150,159)	הפסד בגין ירידה בשיעור החזקה של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(222)	(489)	17,472	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(2,847)	(945)	1,148	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(3,069)	(1,434)	18,620	
(10,638)	(14,571)	1,064	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת</b>
-	-	(329,802)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה נמשכת</b>
(28,030)	(38,292)	(157,223)	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,701	12,705	105,685	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,602)	7,491	24,751	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(9,978)	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
-	-	10,297	השקעה בניירות ערך סחירים
1,019	2,001	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
-	(1,125)	-	תמורה ממימוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
-	1,495	-	מתן הלוואה לאחר
(86)	(48)	(31)	תמורה נטו ממימוש נכסים פיננסיים
(46,998)	(15,773)	(356,301)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
			<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת</b>			
4,047	4,386	1,166	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
-	-	3,887	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
-	-	249,708	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
-	-	150,643	קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
-	-	(105,576)	החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
-	-	60,260	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(323)	(323)	פרעון התחייבות בגין חכירה
64,805	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(1,565)	-	-	עלויות גיוס חוב
(2,500)	(2,424)	(476)	פירעון אגרות חוב להמרה
-	-	(3,240)	פירעון אגרות חוב
(12,844)	-	-	פירעון הלוואה המירה
2,514	-	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(266)	החזק הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,043	4,500	(2,048)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(358)	(2,155)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
57,142	3,984	353,735	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת</b>

<b>תזרימי מזומנים בגין פעילות שהופסקה</b>			
(4,265)	38,190	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה שהופסקה
(4,265)	38,190	-	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שהופסקה</b>
(4,759)	11,830	(1,502)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
43	(666)	(6,971)	<b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
13,414	8,698	19,862	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
8,698	19,862	11,389	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים</b>			
3,465	5,767	3,965	ריבית ששולמה במזומן
53	-	259	ריבית שהתקבלה במזומן
-	16,224	25,683	<b>נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן</b>
-	-	37,500	תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**1. כללי**

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

לעניין משבר התפשטות נגיף הקורונה, ראה באור 1(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - להב אל.אר רילאסטייט בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד**

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

**א. הצגת הנתונים הכספיים**

- (1) **נתונים על המצב הכספי**  
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, בסעיף השקעה בחברות מוחזקות מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין עודפי עלות.
- (2) **נתונים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר**  
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות לרבות הפחתת עודפי עלות וירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**  
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנטו בסעיף נפרד, במסגרת הפעילות הרלבנטית, בהתאם למהות העסקה.

**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**

- (1) **הצגה**  
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.
- (2) **מדידה**  
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

**3. מזומנים ופיקדונות**

**א. מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
7,210	11,389	מזומנים בבנקים - בש"ח
12,652	-	מזומנים בבנקים - באירו
19,862	11,389	

**ב. מזומנים מוגבלים**

1. בהתאם להוראות השטר של אגרות החוב (סדרה ב'), תמורת ההנפקה הופקדה בחשבון נאמנות ממנו רשאית החברה למשוך כספים על פי הוראות השטר. ראה גם באור 13(ב)4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020.
2. להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (ז' ו - ב') ותשלומי הריבית, התחייבה החברה כלפי הנאמנים לאגרות החוב, במסגרת הוראות שטרי הנאמנות, להותיר בחשבון נאמנות משועבד בכל עת, עד לפרעון מלוא אגרות החוב, סכום השווה לגובה ריבית חצי שנתית.

**4. מכשירים פיננסיים**

**א. זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	37,500	תמורה נדחית בגין רכישת חברה כלולה
1,778	1,368	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
646	2,533	הוצאות לשלם
2,349	365	צדדים קשורים
13	19	עובדים
45	78	אחרים
4,831	41,863	

**ב. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2020							
2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח							
-	-	-	-	41,863	41,863	41,863	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	61,440	61,440	60,260	הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי
-	-	49,463	924	678	51,065	49,220	הלוואה לזמן ארוך מאחר
-	-	-	-	322	322	321	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	1,534	1,586	3,120	3,000	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)
-	-	14	15	83	112	101	אגרות חוב להמרה (כולל חלויות)
23,626	17,833	18,691	6,246	5,050	71,446	60,719	אגרות חוב
23,626	17,833	68,168	8,719	111,022	229,368	215,484	סך הכל

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	אלפי ש"ח							
		2024 ואילך	2023	2022	2021	2020			
		-	-	-	-	5,015	5,015	4,831	זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)
		-	4,524	146	146	686	5,502	5,048	אגרות חוב להמרה (כולל חלויות)
		-	3,076	3,216	11,046	11,413	28,751	25,003	אגרות חוב
		41,459	18,691	6,246	6,417	5,149	77,962	63,701	
		41,459	26,291	9,608	17,609	22,263	117,230	98,583	סך הכל

5. מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
(187)	(96)	131	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(187)	(96)	131	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ב. פריטים שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
37	-	הפסדי הון מועברים לצורך מס
30,080	40,012	הפסדים מעסק לצורך מס
30,117	40,012	

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות, מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

**6. התקשרויות ועסקאות מהותיות בקשר עם חברות מוחזקות**

**(א) עסקאות מהותיות בקשר עם השקעה בחברות מוחזקות**

(1) לפרטים בדבר השקעות החברה בחברות בנות ומוחזקות ראה באורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**(ב) הלוואות לחברות מאוחדות**

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית %	הלוואות לחברות מאוחדות
2019	2020		
אלפי ש"ח			
52,850	<b>57,581</b>	9.5%-12%	הלוואות צמודות לאירו - (2) Malone Holdings SARL
37,630	<b>34,099</b>	9%	(1) Greenore Holdings SARL
<b>90,480</b>	<b>91,680</b>		

1. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 פרעה Greenore כ - 7,476 אלפי ש"ח (כ - 1,858 אלפי אירו) מהלוואה שהועמדה לה על ידי החברה.

2. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 פרעה Malone כ - 776 אלפי ש"ח (כ - 196 אלפי אירו) מהלוואה שהועמדה לה על ידי החברה. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 פרעה Malone כ - 4,813 אלפי ש"ח (כ - 1,237 אלפי אירו) מהלוואה שהועמדה לה על ידי החברה.

**(ג) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

למידע בדבר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 9(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

**7. פעילות שהופסקה בגין מימוש ההשקעה בחברת להב הרים ירוקים בע"מ**

ביום 2 בספטמבר, 2019 הושלמה התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא השקעתה בחברה מוחזקת להב הרים ירוקים. כתוצאה מהמכירה, הכירה החברה ברווח חשבונאי בסך של כ- 6,320 אלפי ש"ח. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד סווגו והוצגו למפרע על אותו בסיס.

להלן תוצאות הפעילות שהופסקה המיוחסות לחברה כחברה אם, אשר נובעות ממימוש ההחזקה בחברת להב הרים ירוקים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			<b>תוצאות הפעילות המופסקת</b>
20,129	6,320	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה
494	61	-	הכנסות מימון
(1,927)	(988)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
<b>18,696</b>	<b>5,393</b>	<b>-</b>	<b>רווח בגין פעילות מופסקת, לאחר מס</b>

הרווח לעיל מיוחס כולו לבעלים של החברה

**8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

א. ביום 4 ביוני, 2020 במסגרת הסכמים לשליטה משותפת לחברות בהן מחזיקות החברה וב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holdings SARL), ולאחר שהתקבל אישור עקרוני של הבנק להלוואה למימון חלק מהרכישה (ראה להלן), השלימו החברה וב.ג.מ באמצעות שתי חברות לוקסמבורגיות עסקה משותפת לרכישת מלוא הון המניות והלוואות הבעלים של מספר חברות גרמניות שהינן הבעלים של שלושים ואחד נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. החברה רכשה 75% ממניות החברות הנרכשות וב.ג.מ בע"מ רכשה את יתרת 25% המניות של החברות הנרכשות. העסקה טופלה החל ממועד ההשלמה כעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה רואה בחברות הנרכשות חברות נכס ובהתאם לכך עלויות העסקה בסך של כ- 4,882 אלפי ש"ח טופלו בדומה לרכישת נכס נדל"ן להשקעה ונקצפו להוצאה לדוח הרווח והפסד.

הנכסים בנויים על שטח של כ-215 דונם הכולל שטח בנוי של כ-73,658 מ"ר (מתוכו 3,764 מ"ר הינו שטחי משרדים ו- 69,894 מ"ר שטחי מסחר). התפוסה הנוכחית בשטחים היא 89%. עלות הרכישה של המניות והלוואות הבעלים הנרכשות (במונחי 100%) הינה כ- 75,787 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה בסך של כ- 1,530 אלפי אירו.

עד השלמת קבלת מימון בנקאי, מומנה הרכישה באמצעות הלוואת גישור מהמוכר לחברה בסך של כ- 34,200 אלפי אירו (בפועל התקבל 35,100 אלפי אירו) הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% לשנה, אשר ביום 28 באוגוסט, 2020 הוחלפה על ידי מימון בנקאי כמפורט להלן. הלוואה נוספת מהמוכר בסך של כ- 16,638 אלפי אירו, הועמדה לצדדים (לפי חלקם היחסי) כהלוואה לזמן ארוך. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.5%-2% לשנה, ועומדת לפרעון עד ליום 4 בספטמבר, 2023.

כאמור לעיל, ביום 30 ביוני 2020, חתמה החברה הנרכשת על הסכם הלוואה עם בנק גרמני להחלפת הלוואת המוכר כאמור לעיל. ההלוואה הינה בסך של כ- 34,200 אלפי אירו, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.73%, ועומדת לפרעון בתשלומי קרן חודשיים שווים בסך של כ- 71.25 אלפי אירו עד ליום 30 ביוני, 2027 ויתרת הקרן בסך כ- 28,215 אלפי אירו עומדת לפרעון בתשלום אחד ביום 30 ביוני, 2027.

להבטחת הלוואות מהבנק והמוכר שועבדו חלק מהנכסים וכן תקבולים מהשוכרים לטובת הבנק והמוכר, עם פרעון הלוואת הגישור לזמן קצר למוכר הוסרו חלק מהשעבודים שנרשמו לטובתו.



**8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)**

ב. ביום 19 בנובמבר, 2020 ביום 19 בנובמבר, 2020 נחתם בין החברה לבין China-Israel Biological Technology Co. Ltd, חברה הרשומה בסין ("CIB"), הסכם אופציה ("ההסכם"), במסגרתו העניקה CIB לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת עד 13,200,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של ישראל סין ביוטכנולוגיה (איי.סי.בי) בע"מ ("האופציה"), "מניות האופציה" ו-"איי.סי.בי", בהתאמה) אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, המהוות נכון למועד זה כ- 35.2% מהונה המונפק של איי.סי.בי. אם כי ככל שתושלם העסקה עם מגמנט (כהגדרתה להלן) צפוי אחוז האחזקה הנ"ל לקטון משמעותית.

ביום 23 בספטמבר, 2020 הודיעה איי.סי.בי על התקשרותה במזכר הבנות לא מחייב (למעט ביחס לעניינים מסוימים) לקראת עסקת רכישה על דרך של החלפת מניות עם בעלי מניותיה של חברת Magment GmbH (בהתאמה - "מגמנט" ו-"העסקה עם מגמנט"), חברה פרטית הרשומה בגרמניה ואשר עוסקת במחקר ופיתוח של טכנולוגיה להטענה אלחוטית של כלי רכב חשמליים, המבוססת על רכיבי בטון מגנטי.

להלן פרטים אודות תנאי האופציה:

**1. מחיר מימוש**

מחיר המימוש של מניות האופציה הינו כדלקמן ("מחיר המימוש"): 8,000,000 מניות מתוך מניות האופציה ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 1.5 ש"ח למניה ("המנה הראשונה"), בעוד שיתרת מניות האופציה (דהיינו – 5,200,000 מניות) ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 2.5 ש"ח למניה ("המנה השנייה"). מחיר המימוש כפוף להתאמות המפורטות בסעיף 3 להלן.

**2. תקופת מימוש**

המנה הראשונה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 90 ימים מהמועד שבו איי.סי.בי תירשם כבעלת הונה המונפק של מגמנט ("מועד הבעלות במגמנט"), או (2) חלוף 180 יום ממועד חתימת ההסכם; המנה השנייה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: חלוף 120 ימים ממועד הבעלות במגמנט, או (2) חלוף 210 יום ממועד חתימת ההסכם. כמו כן, מימוש האופציה כפוף לכך שעד למועד השלמת מימוש האופציה, החברה תשלים דיספוזיציה מכל נכסיה.

**3. התאמות במחיר המימוש**

- 3.1 במקרה שבו תודיע איי.סי.בי על חלוקת דיבידנד לפני מועד מימוש האופציה, מחיר המימוש המפורט בסעיף 1 לעיל יופחת בסכום למניה השווה לדיבידנד למניה אשר עליו הודיעה איי.סי.בי כאמור.
- 3.2 ככל שבמהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת ההסכם וסיומה במועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.2 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית איי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים הגיע ל-7 ש"ח, מחיר המימוש של מניות האופציה שמומשו יגדל בשיעור של 10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).
- 3.3 ככל שבמהלך תקופה בת 180 ימים לאחר המועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.3 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית איי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים יגיע ל-7 ש"ח, אזי החברה תשלם ל-CIB תוספת תשלום למחיר המימוש ששולם בגין מניות האופציה שמומשו, בסך השווה ל-10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).

ביום 6 בדצמבר, 2020 חתמו החברה ו-CIB על תוספת להסכם, אשר עיקריה כדלקמן:

1. חלף ההתייחסות בהסכם לעסקת מיזוג בין איי.סי.בי לבין חברת Magment GmbH ("מגמנט"), יתייחס ההסכם לעסקת מיזוג בין איי.סי.בי לבין כל חברה שהיא ("חברה א").
  2. תקופת המימוש המפורטת בסעיף 2 לדוח המקורי הוחלפה בתקופת המימוש הבאה: (1) המנה הראשונה (כהגדרתה בסעיף 1 לדוח המקורי) תהא ניתנת למימוש במהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת התוספת וסיומה במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 120 ימים מהמועד בו נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין בעלי ההון של חברה א' והחברה תהפוך לבעלים החוקי של מניות חברה א' ("מועד הבעלות בחברה א"), או (2) חלוף 210 יום ממועד חתימת ההסכם; המנה השנייה (כהגדרתה בסעיף 1 לדוח המקורי) תהא ניתנת למימוש במהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת התוספת וסיומה במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 150 ימים ממועד הבעלות בחברה א'; או (2) חלוף 240 יום ממועד חתימת ההסכם.
- מעבר למפורט לעיל, לא בוצעו שינויים נוספים בהוראות ההסכם.

## 8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

## 4. מידע נוסף

במקביל לקבלת האופציה התחייבה החברה לשלם ליועץ אשר ליווה אותה בעסקה עמלה בשיעור של 20% מהרווח שינבע לה ממימוש האופציה, כולה או חלקה, בתנאים שונים ובהתאמות כפי שנקבעו בהסכם עם היועץ, הכל ככל שהחברה תחליט לממש את האופציה וככל שאכן ינבע לה רווח מהמימוש.  
יצוין כי מחיר מניית איי.סי.בי במועד חתימת ההסכם (דהיינו - שער הסגירה של המניה ליום 19 בנובמבר, 2020) עמד על 2.3 ש"ח למניה.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות כי האופציה תמומש על ידי החברה וכי מניות האופציה תירכשנה על ידה.

ג. במהלך שנת 2019 הומרו 18,647,614 אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 18,647,614 ש"ח ל - 10,905,039 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.  
במהלך שנת 2020 הומרו 25,861,094 אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בערך נקוב של 25,861,094 ש"ח ל - 17,508,870 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב. לאחר ההמרות כאמור, נשארו אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 75,586 ש"ח הניתנות להמרה ביחס של 1.5021 לכל מניה (לאחר השלמת הנפקת הזכויות ביום 6 בינואר 2021 עודכן יחס ההמרה ל - 1.4033 לכל מניה).

ד. ביום 4 בפברואר, 2018 החליט דירקטוריון החברה להקצות לצד שלישי שאינו בעל עניין או צד קשור לחברה 2,850,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. ו- 2,565,000 כתבי אופציה בתמורה מיידיית (ברוטו) בסך של 4,047,000 ש"ח וזאת במסגרת הצעה פרטית. כתבי האופציה המימים למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כך שכל אופציה תהיה ניתנת למימוש עד ליום 7 בפברואר, 2021 כנגד תשלום מחיר מימוש במזומן בסך של 1.71 ש"ח (לא צמוד).

ביום 22 בפברואר, 2018 הועברה לחברה התמורה בגין הנפקת המניות וכתבי האופציה לצד השלישי.

התמורה האמורה יוחסה למרכיבים בהתאם ליחס השווי ההוגן שלהם.

ביום 15 בדצמבר, 2019 הומרו מלוא כתבי האופציה למניות בתמורה לסך של כ - 4,386 אלפי ש"ח.

ה. ביום 15 בדצמבר, 2019 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לבחון אפשרות לביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד כ - 180 מיליון ש"ח.  
בנוסף, ביום 12 בדצמבר, 2019 חתמו בעלי השליטה דאז - חגית ואלי השקעות בע"מ ("חגית ואלי השקעות") וא.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת ("אוברסיז"), וכן בעלת העניין הודיה (נ.ש) אחזקות בע"מ ("הודיה"), על הסכם העברת זכויות (בסעיף זה: "ההסכם") עם אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ (חברה בבעלותו של מר אבי לוי) ("אלדע"), במסגרתו התחייבו חגית ואלי השקעות, אוברסיז והודיה להעביר זכויות לרכישת יחידות הזכות בהנפקת הזכויות האמורה לאלדע, כאשר אלדע הודיעה על כוונתה לממש את מלוא הזכויות שיוקנו לה מכוח הנפקת הזכויות כאמור (לרבות הזכויות שתועברנה אליה כאמור). עוד קבע ההסכם, בין היתר, כי כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צד/דים אחרים להסכם, יישארו בתוקפם עד למועד השלמת הנפקה, ויבטלו לאלתר עם השלמתה.

בהתאם לכך, ביום 15 בינואר, 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת הזכויות כאמור, באופן שכל מחזיק ב - 10 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 11 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 10 בפברואר, 2020 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ - 173,492 אלפי ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה כ - 173,194 אלפי ש"ח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ - 13.6% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

עם השלמת ההנפקה וכאמור לעיל, בוטלו לאלתר כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צדדים אחרים להסכם. בכלל זה, בוטל לאלתר גם הסכם שיתוף הפעולה בין חגית ואלי השקעות לבין אוברסיז, אשר כלל, בין היתר, סעיף שהסדיר את הפעלת אמצעי השליטה בחברה.

לאחר השלמת ההנפקה, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה המחזיק נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ב - 44.35% ממניות החברה במקומם של חגית ואלי השקעות ואוברסיז.

ו. ביום 17 בפברואר, 2019 מימשה החברה את האופציה לרכישת 5% ממניות הרודיום השקעות בע"מ (לשעבר אינטרקולני השקעות בע"מ) במחיר מימוש של כ - 3 ש"ח למניה והמירה אותה ל - 334,497 מניות בתמורה לסך כולל של 1,004,257 ש"ח. עד ליום 27 בפברואר 2019 מכרה החברה את כלל החזקותיה בהרודיום, וכתוצאה מכך הכירה החברה בתקופת הדוח ברווח בסך של כ - 1.495 מיליון ש"ח.

## 8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

- ז. ביום 13 במאי, 2020 השלימה החברה עסקה עם צדדים שלישיים לרכישת מניות (במישרין ובעקיפין) של 6 חברות שהתאגדו בישראל, העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת, המחזיקות ב-89 מתקני ייצור חשמל פוטו-וולטאיים קטנים ומתקן ייצור פוטו-וולטאי בינוני אחד בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט. אחת מבין החברות הנרכשות, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שהחברה תחזיק ב-49% מהונה המונפק והנפרע, יתרת החברות נרכשו במלואן. בהתאם להסכם, מועד החתך הכלכלי לעסקה הינו ה-31 בדצמבר, 2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל ממועד זה. התמורה הסופית ששולמה בגין העסקה הינה כ-37 מיליון ש"ח, בתוספת כ-2 מיליון ש"ח בגין רכישת הלוואות בעלים בחברות הנרכשות ("התמורה").
- ח. ביום 20 בינואר, 2020 סמנכ"ל הכספים של החברה מימש 2,591,058 כתבי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל-2,591,058 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 3,886,587 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח).
- ט. בימים 7 בדצמבר, 2020 ו-13 בדצמבר, 2020 מימשה מנכ"לית החברה 333,334 ו-443,983 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לה 777,317 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 1,165,976 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח).
- י. ביום 21 בינואר, 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב-150,000,000 ש"ח, המחולקים ל-150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 ש"ח המחולקים ל-250,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם.
- יא. לפרטים נוספים על הקצאת אופציות בתקופת הדוח לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה ראה באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- יב. ביום 9 בדצמבר, 2020 ביצעה החברה הנפקה פרטית לבעל השליטה בחברה של 15,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. במחיר של 2 ש"ח למניה.
- יג. ביום 25 בדצמבר, 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת זכויות, באופן שכל מחזיק ב-49 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 9 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 6 בינואר, 2021 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ-71,399 אלפי ש"ח (עד ליום 31 בדצמבר, 2020 גייסה החברה סך של 46,513 אלפי ש"ח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ-11.46% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.
- יד. ביום 26 באוקטובר, 2020 לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לכך, הושלמה עסקה במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holding SARL) מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק ישראל") מדלק פטרוליום בע"מ, בתמורה לסך כולל של 525 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 9(ב)4 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- טו. ביום 11 בינואר, 2021 לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 6,812,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לילין - לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ ("ילין קרנות נאמנות"), ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ ("ילין קופות גמל"), וביחד עם ילין קרנות נאמנות: "ילין לפידות", ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור ובשם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (בסט אינווסט) ומחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.

# Malone Holdings SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-32	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
Malone Holdings SARL**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Malone Holdings SARL (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
29 במרץ, 2021

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
569	449		מזומנים ושווי מזומנים
134	90	4	חייבים ויתרות חובה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
703	539		
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
2,702	2,559		הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,239	12,626	6	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,669	19,840	7	נדל"ן להשקעה
48	59		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
			<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
26,658	35,084		
			<b>סה"כ נכסים</b>
27,361	35,623		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2020		
אלפי אירו			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
406	467	8	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
19	15		ספקים ונותני שירותים
154	120	9	זכאים ויתרות זכות
579	602		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
13,627	14,668	8	הלוואה מהחברה האם
99	92	10(ה)(1)(א)	הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם
8,232	8,153	8	הלוואות מתאגידים בנקאיים
889	1,047	16	התחייבויות מיסים נדחים
22,847	23,960		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
23,426	24,562		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		12	<b>הון</b>
13	13		הון מניות
3,756	10,862		יתרת רווח
3,769	10,875		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
166	186		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
3,935	11,061		<b>סה"כ הון</b>
27,361	35,623		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

Michelle Marie Carvill  
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland  
Director29 במרץ, 2021  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
1,200	1,213		הכנסות
(178)	(266)	13	עלות הכנסות
1,022	947		רווח גולמי
(94)	(111)	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(232)	(31)		עלויות עסקה בגין רכישת נדליין להשקעה
727	567	7	שינוי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה, נטו
1,423	1,372		רווח מפעולות רגילות
39	171		הכנסות מימון
(1,079)	(1,558)	15	הוצאות מימון
(1,040)	(1,387)		הוצאות מימון, נטו
265	7,304	6	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
648	7,289		רווח לפני מיסים על הכנסה
(206)	(163)	16	מיסים על הכנסה
442	7,126		רווח נקי וכולל לשנה
			רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
405	7,106		בעלים של החברה
37	20		זכויות שאינן מקנות שליטה
442	7,126		רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



<u>מיוחס לבעלים של החברה</u>					
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>					
					<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</b>
3,935	166	3,769	3,756	13	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
<u>7,126</u>	<u>20</u>	<u>7,106</u>	<u>7,106</u>	<u>-</u>	רווח נקי וכולל לשנה
<u><b>11,061</b></u>	<u><b>186</b></u>	<u><b>10,875</b></u>	<u><b>10,862</b></u>	<u><b>13</b></u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
					<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019</b>
3,493	129	3,364	3,351	13	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
<u>442</u>	<u>37</u>	<u>405</u>	<u>405</u>	<u>-</u>	רווח נקי וכולל לשנה
<u><b>3,935</b></u>	<u><b>166</b></u>	<u><b>3,769</b></u>	<u><b>3,756</b></u>	<u><b>13</b></u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
442	7,126	רווח נקי לשנה
		התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(265)	(7,304)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
206	163	מסים על ההכנסה
721	1,106	הוצאות מימון אחרות, נטו
(727)	(567)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה
(65)	(6,602)	
(4)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
8	(30)	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
(170)	33	שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
(162)	3	
211	522	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(604)	השקעה בנדליין להשקעה
(3,884)	45	החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,678)	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15	146	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,547)	(413)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	(15)	פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם
8,183	-	קבלת הלוואות מחברת האם
(1,237)	(196)	פירעון הלוואות לחברה האם
200	400	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(395)	(418)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
6,751	(229)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
415	(120)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
154	569	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
569	449	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
301	280	ריבית ששולמה במזומן

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי****א. הישות המדווחת**

Malone Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 10 באוגוסט, 2010 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני.

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, ברכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, על פי רוב, לצרכי מסחר ארוכות.

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Malone Holdings SARL.
- (2) חברה האם - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (3) הקבוצה - Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות שלה.
- (4) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

**ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה**

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן גרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

**חשיפות וסיכונים לקבוצה**

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם רשתות עשה זאת בעצמך וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה.

**באור 1 - כללי (המשך):****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על קבוצת החברה (המשך)****השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה**

- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב, למעט שלושה חדרי כושר שסגורים ומספר בתי קפה שסגורים. עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר ובתי הקפה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
  - למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה.
  - לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
  - מגפת הקורונה לא השפיע לרעה על השווי ההוגן של הנכסים. במהלך שנת 2020 רשמה הקבוצה עליה של 7,096 אלפי אירו בגין שערך נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני).
  - להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.
- יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים באירו, שהינו מטבע הפעילות וההצגה של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. האירו הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית של הקבוצה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים ונגזרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- התחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;
- השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני;

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה, אשר להערכת החברה, הינה המתאימה להבנת עסקיה של הקבוצה.

**ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. החברה וחברות מוחזקות שלה אינן כפופות לדרישות הון, למעט בקשר עם אמות מידה פיננסיות בהן התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. בסיס האיחוד****(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת נכסים. מועד הרכישה הינו המועד בו הרכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**(3) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

**(4) השקעה בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס האיחוד (המשך)

## (4) השקעה בחברות כלולות (המשך)

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן – "התיקון"). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד. הלוואות שנתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות מיועדות למימוש בדרך של קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, לכן ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

## (5) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

## (6) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט בסעיף (1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## ח. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א1. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)ב1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד1. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

## 4. התחייבויות פיננסיות

## 4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

## 4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

## 5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקיזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקיזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

## ט. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הוא נדלין (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לרכישת נכס הנדלין. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משוניים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדלין להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

## י. הוצאות מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

מיסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. הקבוצה אינה מכירה במיסים נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדלין להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדלין להשקעה יישוב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## י. הוצאות מיסים על הכנסה (המשך)

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מיסים על הכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

## יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

## יב. הכנסות מדמי שכירות

כנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

התקן מציג מודל להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

## יג. הוצאות מימון

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

**1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים**

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה באופן פרוספקטיבי עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

**2. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39**

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצימק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של הקבוצה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

**טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם****1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

ביום 14 במאי, 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

**2. תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

3. **תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR**  
 בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, הקבוצה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

## באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, 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 ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך תקופות הדיווח הבאות הינן כדלקמן:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, דמי שכירות ראויים	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 7, בדבר נדל"ן להשקעה
הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	למידע על הפסדים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה באור 16 בדבר מיסים על הכנסה

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
109	58
14	10
11	22
<u>134</u>	<u>90</u>

## נכסים שוטפים

צדדים קשורים  
הוצאות מראש  
אחרים

## באור 5 - חברות בנות

## (1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של החברה בחברה הבת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
100%	100%	גרמניה	Malone Emmerich GmbH & Co. KG (א)3
94%	94%	גרמניה	HNT Objektgesellschaft mbH (ב)3
100%	100%	גרמניה	Malone Objekt Dortmund-Brackel S.à.r.l. GmbH & Co. KG (ג)3

## (2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר, 2020:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
Malone Emmerich GmbH & Co. KG	11,439 אלפי אירו	5,208 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
HNT Objektgesellschaft mbH	8,401 אלפי אירו	3,412 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.

## (3) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות

- א. בבעלותה נכס נדל"ן - ראה באור 7(ה)2.
- ב. יתרת הזכויות (6%) מוחזקת בידי בעל השליטה לשעבר בחברה האם. בבעלות החברה המוחזקת נכס נדל"ן מניב בגרמניה, ראה באור 7(ה)1.
- ג. הלוואה שהועמדה לחברת HNT Objektgesellschaft mbH שמועד פרעונה הצפוי היה פברואר 2019, הוארכה עד לחודש מרץ 2024 ובאותם התנאים.
- ד. נכון למועד הדיווח, דורטמונד אינה מחזיקה בנכסים או התחייבויות משמעותיים.

**באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות**

א. חברה כלולה

1. מידע תמציתי בדבר חברות כלולות מהותיות:

החל מחודש אפריל 2018 החברה מחזיקה ב- 6% מהון המניות (עד לאותו מועד 12%) של חברת Sloane Objekt Zulpich GmbH & Co KG (להלן - "Zulpich"), אשר מבצעת השקעות בתחום הנדל"ן במרכז ומערב אירופה. החברה מטפלת בהשקעתה ב-Zulpich בהתאם לשיטת השווי המאזני למרות ששיעור אחזקתה בה נמוך מ- 20% היות ומתקיימים סממנים של השפעה מהותית לאור קיומו של הסכם בינה לבין בעלת השליטה (88%) ב-Zulpich המקנה לה, בין היתר, זכויות בנוגע להחלטות על דיבדנדים ומינוי הנהלה ב-Zulpich.

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

ערך בספרים של ההשקעה		חלק החברה בנכסים נטו		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי אירו																
168	265	168	265	2,802	4,413	4,248	4,221	155	375	7,161	8,770	44	239	6%	6%	Zulpich

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח שהוצג בספרים		התאמות אחרות (2)		חלק החברה ברווח		סך רווח		הכנסות		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי אירו										
45	97	-	-	45	97	751	1,610	546	1,042	Zulpich

## באור 6 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפת (המשך)

## ב. עסקות משותפות

## 1. מידע תמציתי בדבר עסקות משותפות מהותיות:

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

ערך בספרים של ההשקעה		חלק החברה בנכסים נטו		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי אירו																
1,206	1,358	1,206	1,358	2,411	2,716	2,448	2,416	137	147	4,921	5,154	75	125	50%	50%	Sloane Wuerselen GmbH
(157)	440	(157)	440	(314)	880	3,338	3,412	90	95	3,056	4,236	58	151	50%	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(120)	377	(120)	377	(241)	757	4,583	4,623	112	109	4,391	5,400	63	88	50%	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
475	969	-	1,168	-	2,335	-	1,448	-	62	-	3,776	-	69	50%	50%	Monchengladbach
3,667	9,217	3,667	9,217	4,890	12,290	14,707	15,672	702	1,232	19,350	15,745	949	13,448	75%	75%	(*) Around town

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח שהוצג בספרים		התאמות אחרות		חלק החברה ברווח (בהפסד)		סך רווח (הפסד)		הכנסות		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי אירו										
394	197	-	-	394	197	787	394	432	402	Sloane Wuerselen GmbH
(157)	597	(2)	-	(155)	597	(310)	1,194	143	477	(2) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(120)	499	(2)	-	(118)	499	(236)	998	9	399	(3) Sloane Aue GmbH & Co. KG
-	369	-	3	-	366	-	731	-	252	Monchengladbach
104	5,545	-	-	104	5,550	138	7,400	266	1,913	(1) (*) Around town

(\*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

- (1) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 3 בנובמבר, 2019 מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.
- (2) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 18 באוגוסט, 2019 מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.
- (3) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מתייחס לתקופה שמיום 23 בדצמבר, 2019 מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר, 2019.

**באור 6 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות (המשך)****(ג) עסקה משותפת - Sloane Bochum GmbH & Co. KG:**

ביום 12 בפברואר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית, Sloane Bochum GmbH & Co. KG, המוחזקת על ידי החברה ו - Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב המצוי על צירי תנועה מרכזיים ובסמוך לאזור מגורים גדול בעיר Bochum גרמניה.

הנכס בנוי על שטח של כ-18 דונם וכולל שטח בנוי של כ-7,000 מ"ר ו - 230 מקומות חניה. עלות הרכישה של הנכס הינה כ - 3,000 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה צפויות של כ - 315 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 2,000 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בסך של כ - 703 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה שיעבדה חברת הנכס את מלוא זכויותיה בנכס.

ביום 18 באוגוסט, 2019 הושלמה העסקה והבעלות הועברה לשותפות.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

הנכס מוצג בהתאם למחיר רכישתו שלהערכת החברה האינדיקציה הטובה ביותר לשווי ההוגן שלו.

**(ד) עסקה משותפת - Sloane Aue GmbH & Co.KG:**

ביום 24 בספטמבר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית, Sloane Aue GmbH & Co.KG, המוחזקת על ידי החברה ו - Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב המצוי על צירי תנועה מרכזיים ובסמוך לאזור מגורים גדול בעיר Aue גרמניה.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 2,730 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בכ - 1,015 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה שיעבדה חברת הנכס את מלא זכויותיה בנכס.

ביום 24 בדצמבר, 2019 הושלמה העסקה והבעלות הועברה לשותפות.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

הנכס מוצג בהתאם למחיר רכישתו שלהערכת החברה האינדיקציה הטובה ביותר לשווי ההוגן שלו.

**(ה) עסקה משותפת - Monchengladbach:**

ביום 14 בנובמבר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית המוחזקת על ידי החברה ו - Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא ההון של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדל"ן מניב המצוי בעיר מנשנגלדבאך גרמניה.

הנכס בנוי על שטח של כ-8.4 דונם וכולל שטח בנוי של כ-1,367 מ"ר. עלות הרכישה של המניות הנרכשות הינה כ - 2,758 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה בסך של כ - 62 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 1,500 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בכ - 660 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה שועבדו הנכס ומניות החברה הנרכשת לטובת הבנק.

ביום 22 בדצמבר, 2019 הושלמה העסקה והבעלות לשותפות הועברה ביום 31 בדצמבר, 2019.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.



**באור 6 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות (המשך)****(ו) עסקה משותפת - Around town:**

ביום 31 באוקטובר, 2019 חתמה החברה וב.ג.מ בע"מ, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הון המניות של חמש חברות גרמניות שהינן הבעלים של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. על פי ההסכם רכשה החברה 75% ממניות החברות הנרכשות וב.ג.מ בע"מ רכשה את יתרת 25% ממניות החברות הנרכשות.

הנכסים בנויים על שטח של כ-38 דונם וכולל שטח בנוי של כ-18,335 מ"ר. עלות הרכישה של המניות הנרכשות הינה כ- 19,350 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה בסך של כ- 360 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה שהעמידה חברה קשורה למוכר בסך של כ- 13,545 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בכ- 4,624 אלפי אירו.

להבטחת הלוואה שועבדו הנכסים ומניות החברות הנרכשות לטובת המוכר.

ביום 3 בנובמבר, 2019 הושלמה העסקה והבעלות במניות הועברה לחברה.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

הנכס מוצג בהתאם למחיר רכישתו שלהערכת החברה האינדיקציה הטובה ביותר לשווי ההוגן שלו.

בתקופת הדוח מכרה חברת נכס בפורטפוליו Around town, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 11,900 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה רשמה חברת הנכס רווח לפני מס בסך של כ- 863 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ- 647.25 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**באור 7 - נדל"ן להשקעה****א. תנועה בערך בספרים:**

2019	2020	
אלפי אירו		
17,942	18,669	יתרה ליום 1 בינואר
-	604	שינויים במהלך השנה:
727	567	עלויות שהונו לנכסי נדל"ן להשקעה
		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
18,669	19,840	יתרה ליום 31 בדצמבר

**באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)****ב. קביעת שווי הוגן:**

(1) היררכית שווי הוגן -

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2020 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של הכנסות השכירות מהנכס. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה הינם: שיעור התשואה (5.32% עד 6.32%) וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים (446 אלפי אירו עד 725 אלפי אירו).

**ניתוח רגישות**

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן:

בהתבסס של NOI של כ - 415 עד 723 אלפי אירו (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 350 עד 435 אלפי אירו.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מידי סוף שנה, לפחות, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. ככל שהנהלת הקבוצה מעריכה כי חל שינוי בשווי הנכסים, מבוצעת הערכת שווי חיצונית. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של הנהלת החברה וסגן יו"ר הדירקטוריון של להב אל. אר רילאסטייט, חברת האם. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטים והשוואה לעסקאות דומות ושווי שוק של תשלומי שכירות.

(4) הכרה ברווחים בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	

**סך הרווחים שהוכרו:**

727	567
-----	-----

ברוח והפסד - שינויים בשווי הוגן

**ג. בטוחות:**

ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 19,840 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידיים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-8,620 אלפי אירו.

## באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
1,200	1,213	הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה
(178)	(266)	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה
1,022	947	

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי נכללים שני נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה בערים: Remscheid ו- Emmerich.

(1) הנכס ב- Remscheid הינו מרכז מסחרי הכולל כ- 3,055 מ"ר שטח עיקרי להשכרה וכן חניון תת קרקעי ושטחי חניה בחזית המבנה, אשר בנוי על מגרש בשטח של כ- 6,817 מ"ר. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 8.401 מיליוני אירו (2019 - כ-7.410 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 12.54 אירו.

(2) הנכס ב- Emmerich כולל 5,008 מ"ר מסחרי, 380 מ"ר משרדים, 1,540 מ"ר שטחי חממה ו- 1,108 מ"ר שטחי גן מקורים. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 11.439 מיליוני אירו. (2019 - כ-11.259 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 7.59 אירו.

**באור 8 - הלוואות ואשראי**

באור זה מספר מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת.

**א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:**

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
5,486	5,486	5,208	5,208	<p>ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן של Emmerich שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 11,439 אלפי אירו. קיימת התחייבות לשמור על יחס כיסוי (DSCR) של לפחות 1.1 בין סכום התקבולים השנתי (בניכוי 10% בגין הוצאות תפעול) לבין תשלומי הקרן והריבית השנתיים בגין ההלוואה. בהתאם להסכם עם הבנק המלווה העמידה בהתניה הפיננסית תיבחן ביום 30 בספטמבר מידי שנה עבור השנה המתחילה באותו המועד, אלא אם כן קיימת הפרה ו/או אלא אם כן נתגלה נתון לא נכון אשר יש בו כדי להשפיע על העמידה בהתניה. כמו כן, קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת Emmerich באמות המידה הפיננסיות.</p>	חודשי (עד לחודש פברואר 2025)	3.89% תשלום חודשי	אירו	7,000 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 5,208 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 306 אלפי אירו.	7.10.2011	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורט)	Malone Emmerich GmbH & Co. KG
2,933	2,933	2,794	2,794	<p>ההלוואות מובטחות בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 8,401 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה לשמירה על הון עצמי חיוב בחברת HNT Objektgesellschaft mbH. כמו כן, קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.</p>	חודשי (עד לחודש מרץ 2024)	3.77% תשלום חודשי	אירו	3,700 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 2,794 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 133 אלפי אירו.	01.02.2012	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורט)	HNT Objektgesellschaft mbH
18	18	21	21	אין	חודשי (עד לחודש ינואר 2024)	3.5% תשלום חודשי	אירו	60 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 21 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 6 אלפי אירו.	24.03.2014	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורט)	HNT Objektgesellschaft mbH

**באור 8 - הלוואות ואשראי**

א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
200	200	597	597	אין	בתשלומים חודשיים עד לחודש אוגוסט 2029.	2.1%	אירו	600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 597 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 22 אלפי אירו.	נובמבר 2019 עד נובמבר 2020	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	HNT Objektgesellschaft mbH
(*) 13,627	9,100	(*)14,668	8,904	פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	עד 10 שנים ממועד העמדת ההלוואה	12%-8%	אירו	7,410 אלפי אירו	שנים 2010 עד 2019	הלוואה מחברת האם	החברה

(\*) כולל ריבית שנצברה.

**באור 9 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
25	24	הוצאות לשלם
11	7	מוסדות
4	-	מקדמות מלקוחות
107	89	צדדים קשורים
7	-	אחרים
154	120	

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 10, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 10 - מכשירים פיננסיים:****א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים**

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה, לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ומתן מענה להן במהלך העסקים השוטף. הני"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

**לקוחות**

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה גבוהה על סיכון האשראי.

**מזומנים**

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ג. סיכון אשראי (המשך)

## חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
569	449	מזומנים
168	161	חייבים ויתרות חובה
2,702	2,559	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני
3,439	3,169	

## ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים בטחונות או בטוחות שהועמדו על ידי הקבוצה להבטחת פרעון ההתחייבויות.

ליום 31 בדצמבר 2020							
2025	2024	2023	2022	2021	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי אירו							
-	-	-	-	15	15	15	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	113	113	113	ספקים
4,710	2,823	622	622	723	9,500	8,620	זכאים ויתרות זכות
23,203	-	-	-	-	23,203	14,668	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
148	-	-	-	-	148	92	בנקאיים (כולל חלויות)
							הלוואות מחברת האם
							הלוואה מבעל שליטה לשעבר
							בחברה האם
28,061	2,823	622	622	851	32,979	23,508	סך הכל

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

2024 ואילך	2023	2022	2021 אלפי אירו	2020	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
-	-	-	-	19	19	19
-	-	-	-	132	132	132
4,686	406	3,200	676	726	9,694	8,638
21,518	-	-	-	-	21,518	13,627
-	-	132	-	-	132	99
<u>26,204</u>	<u>406</u>	<u>3,332</u>	<u>676</u>	<u>877</u>	<u>31,495</u>	<u>22,515</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם  
הלוואה לבעל שליטה בחברה האם

סך הכל

הקבוצה אינה צופה כי תזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי מהניתוח המוצג לעיל. עם זאת, מימוש של אחד מנכסי הנדל"ן של הקבוצה טרם תום תקופת ההלוואה, עשוי לשנות באופן משמעותי את מועדי הפרעון החזויים של התחייבויות הקבוצה.

## ה. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ ושיעורי ריבית, ישפיעו על תוצאות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

## (1) סיכונים שערי ריבית

## סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור
2019	2020	הריבית ליום
אלפי אירו		31 בדצמבר 2020
(8,638)	(8,620)	2.1%-3.89%
(13,627)	(14,668)	8%-12%
(99)	(92)	10%
<u>(22,364)</u>	<u>(23,380)</u>	

מכשירים בריבית קבועה  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם  
הלוואה מבעל השליטה לשעבר בחברה האם (\*)

(\*) הלוואה שהועמדה לחברה מאוחדת במסגרת רכישת הנכס בשנת 2012. הלוואה הינה לתקופה של עד 10 שנים.



**באור 11 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 קשורות חברות מאוחדות, אשר מחזיקות בנכסי נדל"ן מניבים בגרמניה, בהסכמי שכר דירה ומתן שירותי ניהול ותחזוקה, לתקופות שונות. במסגרת ההסכמים, אשר משתנים משוכר לשוכר, נקבעת תקופת השכירות, סכום שכר הדירה החודשי, וכן חלוקת הנטל באחריות ובתשלום הוצאות תפעול בין החברות המאוחדות לשוכרים.

(2) לשם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה התקשרו חברות מאוחדות עם תאגידים בנקאיים, בהסכמים להעמדת אשראי לתקופות שונות. במסגרת ההסכמים, התחייבו החברות המאוחדות כלפי התאגידים הבנקאיים בעמידה בתנאים שנקבעו בין הצדדים, וכן שועבדו נכסים לטובת בנקים. לפרטים נוספים - ראה באור 8.

**באור 12 - הון וקרנות**

א. הון מניות

מניות רגילות בנות 1 אירו ערך נקוב ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
12,500	12,500
12,500	12,500

מניות רגילות

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

**באור 13 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
106	176
8	9
62	79
2	2
178	266

אחזקה ותיקונים  
ביטוח  
מסים, חשמל ומים  
אחרות

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
10	11
69	82
15	18
94	111

משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים (1)  
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור

**באור 15 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
300	285	הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים
759	1,237	הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם
20	36	הוצאות מימון אחרות
<b>1,079</b>	<b>1,558</b>	

**באור 16 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה  
שיעור מס חברות

**גרמניה**

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).  
שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.

**לוקסמבורג**

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<b>הוצאות מסים שוטפים</b>
4	5	בגין שנה שוטפת
		<b>הוצאות מסים נדחים</b>
202	158	יצירה של הפרשים זמניים
<b>206</b>	<b>163</b>	<b>סך הוצאות מיסים</b>

## באור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
648	7,289	רווח לפני מסים על ההכנסה
15.825%	15.825%	שיעור מס סטטוטרי עיקרי
103	1,153	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
		תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:
(42)	(1,156)	נטרול חלק החברה ברווחי חברה כלולה הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
145	166	
206	163	הוצאות מסים על ההכנסה

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	נדל"ן להשקעה אלפי אירו	הפסדים מועברים	
(687)	(833)	146	יתרה ליום 1 בינואר 2019
			שינויים בשנת 2019:
(202)	(159)	(43)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(889)	(992)	103	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
			שינויים בשנת 2020:
158	(161)	3	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,047)	(1,153)	106	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים מעסק לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים בסך של כ- 0.65 מיליוני אירו. בגין הפסדים אלה הכירה הקבוצה בנכסי מיסים נדחים בסך של כ- 103 אלפי אירו.

ו. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015.

**באור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
מס' זכאים	סכום	מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		אלפי אירו		
2	768	2	1,245	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
2	39	3	171	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
1	3	1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

(1) ראה באור 8.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		
במסגרת התחייבויות נכסים	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות נכסים	במסגרת נכסים	
אלפי אירו				
206	2,811	89	2,617	יתרות בגין צדדים קשורים
13,627	-	14,668	-	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

# Sloane Holding SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2020

## תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-32	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
Sloane Holding SARL**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Sloane Holding SARL (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התש"לג - 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 והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
29 במרץ, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
625	979		מזומנים ושווי מזומנים
12	44		לקוחות והכנסות לקבל
45	107	4	חייבים ויתרות חובה
<u>682</u>	<u>1,130</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
72	60		הכנסות לקבל
5,837	3,656	6	הלוואות לחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,207	13,799	6	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,996	31,637	7	נדל"ן להשקעה
<u>45,112</u>	<u>49,152</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u><u>45,794</u></u>	<u><u>50,282</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
610	669	8	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15	199		ספקים ונותני שירותים
635	706	9	זכאים ויתרות זכות
1,260	1,574		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
20,344	19,155	8	הלוואה מבעלי מניות
12,866	12,371	8	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,242	1,644	16	התחייבויות מיסים נדחים
34,452	33,170		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
35,712	34,744		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
13	13	12	הון מניות
9,734	14,997		יתרת רווח
9,747	15,010		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
335	528		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
10,082	15,538		<b>סה"כ הון</b>
45,794	50,282		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

Michelle Marie Carvill  
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland  
Director

29 במרץ, 2021  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
2,089	2,555	13	הכנסות עלות הכנסות
(355)	(466)		
1,734	2,089		רווח גולמי
1,805	1,924	7	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה
(187)	(173)	14	הוצאות הנהלה וכלליות
3,352	3,840		רווח מפעולות רגילות
104	256		הכנסות מימון
(1,821)	(1,927)	15	הוצאות מימון
1,635	2,169		רווח לאחר הוצאות מימון
1,601	3,812	6	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,236	5,981		רווח לפני מיסים על הכנסה
(387)	(525)	16	מיסים על הכנסה
2,849	5,456		רווח נקי וכולל לשנה
			רווח נקי כולל לשנה מיוחס ל:
2,759	5,263		בעלים של החברה
90	193		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,849	5,456		רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה				
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות
אלפי אירו				
10,082	335	9,747	9,734	13
5,456	193	5,263	5,263	-
<u>15,538</u>	<u>528</u>	<u>15,010</u>	<u>14,997</u>	<u>13</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

מתייחס לבעלים של החברה				
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות
אלפי אירו				
7,233	245	6,988	6,975	13
2,849	90	2,759	2,759	-
<u>10,082</u>	<u>335</u>	<u>9,747</u>	<u>9,734</u>	<u>13</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
2,849	5,456	רווח נקי לשנה
(1,805)	(1,924)	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
(1,601)	(3,812)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
387	525	חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(90)	(242)	מיסים על הכנסה
1,583	1,698	הכנסות מימון אחרות
		ריבית לבעלי מניות
(1,526)	(3,755)	
(3)	(123)	מיסים ששולמו במזומן
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
(53)	175	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
(14)	(82)	שינוי חייבים ויתרות חובה
(67)	93	
1,253	1,671	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
2,359	-	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(1,781)	(2,807)	פירעון הלוואות לבעלי מניות
-	150	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(712)	(586)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(134)	(3,243)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
(7)	345
(1,959)	-
864	2,298
-	(717)
(1,102)	1,926
17	354
608	625
625	979
315	230

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה (החזר השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
רכישת נכסי נדל"ן להשקעה

## מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

## גידול במזומנים ושווי מזומנים

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

## מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה במזומן

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

Sloane Holding SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 14 באפריל, 2016 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות בחלקים שווים (50%-50%) על ידי להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ועל ידי ב.ג.מ בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, על פי רוב לצרכי מסחר, לתקופות ארוכות.

דוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Sloane Holding SARL.
- (2) הקבוצה - Sloane Holding SARL וחברות מאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- (4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

## ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן גרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם רשתות עשה זאת בעצמך וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה.

**באור 1 - כללי (המשך)****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)****השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה**

- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב, למעט חדר כושר אחד שסגור. עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
  - למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה.
  - לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
  - מגפת הקורונה לא השפיע לרעה על השווי ההוגן של הנכסים. במהלך שנת 2020 רשמה הקבוצה עליה של 1,774 אלפי אירו בגין שערך נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני).
  - להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.
- יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים באירו, שהינו מטבע הפעילות וההצגה של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. האירו הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית של הקבוצה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים ונגזרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- התחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;
- השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני;

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה, אשר להערכת החברה, הינה המתאימה להבנת עסקיה של הקבוצה.

**ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. החברה וחברות מוחזקות שלה אינן כפופות לדרישות הון, למעט בקשר עם אמות מידה פיננסיות בהן התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת נכסים. מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

(4) השקעה בחברות כלולות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ז. בסיס האיחוד (המשך)

## (4) השקעה בחברות כלולות (המשך)

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן – "התיקון"). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד. הלוואות שנתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות מיועדות למימוש בדרך של קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, לכן ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

## (5) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראיה לירידת ערך.

## (6) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט בסעיף (1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## ח. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

## 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן  
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

## א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונה, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונה, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

## ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

## י. הוצאות מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

מיסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. הקבוצה אינה מכירה במיסי נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****י. הוצאות מיסים על הכנסה (המשך)**

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיזוז נכסי והתחייבויות מיסים נדחים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מיסים על הכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על הכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**יא. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החוזר ההוצאה.

**יב. הכנסות מדמי שכירות**

כנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

התקן מציג מודל להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

**יג. הוצאות מימון**

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה באופן פרוספקטיבי עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

2. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של הקבוצה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

## טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

## 1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

ביום 14 במאי, 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

2. תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)**

**3. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR**  
 בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, הקבוצה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, 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 ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך תקופות הדיווח הבאות הינן כדלקמן:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, דמי שכירות ראויים	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 7.
הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	למידע על הפסדים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה באור 16 בדבר מיסים על הכנסה.
סכום בר השבה של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	סכום בר השבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גבוה מערכו בספרים.	הכרה בהפסד מירידת ערך.	ראה באור 6, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
6	-
33	43
-	61
6	3
<b>45</b>	<b>107</b>

הוצאות מראש  
צדדים קשורים  
מוסדות ממשלתיים  
אחרים

**באור 5 - חברות בנות**

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות המאוחדות, לרבות שותפויות, המוחזקות על ידי החברה, ופרטים בנוגע לזכויות החברה בהן:

זכויות בעלות של הקבוצה בחברה המוחזקת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020		
88%	88%	גרמניה	(א) Sloane Objekt Zulpich Gmbh & Co KG
100%	100%	גרמניה	Sloane Objekt Erfurt GmbH & Co. KG
100%	100%	גרמניה	Sloane Objekt Alsfeld GmbH & Co. KG
88%	88%	גרמניה	Sloane General Gmbh

פרטים נוספים בקשר עם ישויות מאוחדות:

(א) נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה ב- 88% מהזכויות בשותפות זו, 6% מוחזקים בידי חברת בת של בעלת מניות בחברה (להלן - "Malone") ו- 6% הנותרים מוחזקים על ידי ב.ג.מ בע"מ, בעלת 50% ממניות החברה.

יצויין כי בין Malone והחברה קיים הסכם המסדיר את יחסייהן והסכמותיהן בקשר עם היותן בעלות זכויות בשותפות, המקנה ל- Malone השפעה מהותית בשותפות.

ליום 31 בדצמבר, 2020 בבעלות השותפות שלושה נכסי נדל"ן.

**באור 5 - חברות בנות**

(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר, 2020 :

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
Sloane Objekt Zulpich GmbH & Co KG	8,710 אלפי אירו	2,379 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידי בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
Sloane Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	15,688 אלפי אירו	7,414 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידי בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
Sloane Objekt Alsfeld GmbH & Co. KG	7,239 אלפי אירו	3,247 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידי בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.

**באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

ערך בספרים של ההשקעה	התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות אלפי אירו	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	ליום 31 בדצמבר 2020
4,428	8,312	256	16,995	423	50%	(2) Sloane Hessen Alpha
3,265	12,048	636	17,573	1,641	50%	פורטפוליו ביתא (*) (1) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
1,209	1,390	15	3,750	73	50%	Sloane Erfurt
(8)	-	19	-	3	50%	Sloane Garbsen GmbH
1,760	2,187	86	5,669	94	50%	Sloane Wuerselen GmbH
1,358	2,416	147	5,154	125	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
440	3,412	95	4,236	151	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
378	4,623	109	5,400	88	50%	Monchengladbach
969	1,448	62	3,776	69	50%	

(\*) כולל 6 חברות מוחזקות.



## באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי (המשך)

ערך בספרים של ההשקעה	התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
						ליום 31 בדצמבר 2019
						עסקאות משותפות
3,924	8,369	252	16,098	370	50%	Sloane Hessen Alpha
2,402	13,191	636	17,700	931	50%	פורטפוליו ביתא (*) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
1,136	1,250	143	3,646	18	50%	Sloane Erfurt
(6)	-	13	-	2	50%	Sloane Garbsen GmbH
1,348	2,252	92	5,009	30	50%	Sloane Wuerselen GmbH
1,205	2,448	137	4,921	75	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(157)	3,338	90	3,056	58	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
(120)	4,583	112	4,391	63	50%	Monchengladbach
475	-	-	-	-	50%	

1. בתקופת הדוח מימשה חברת נכס בפורטפוליו ביתא שני נכסי נדל"ן שבבעלותה בתמורה לסך של 1,475 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירות רשמה פורטפוליו ביתא רווח לפני מס בסך של כ - 140 אלפי אירו, חלקה של החברה הינו כ - 70 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

2. בתקופת הדוח מכרה חברה כלולה Sloane Hessen Alpha, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 1,700 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה רשמה Sloane Hessen Alpha רווח לפני מס בסך של כ - 26 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ - 13 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים	התאמות	חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל	סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
						עסקאות משותפות
754	-	754	1,508	1,508	1,113	Sloane Hessen Alpha
863	-	863	1,727	1,727	1,344	פורטפוליו ביתא Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
123	-	123	246	246	282	Sloane Erfurt
(2)	-	(2)	(5)	(5)	-	Sloane Garbsen GmbH
412	-	412	824	824	396	Sloane Wuerselen GmbH
197	-	197	394	394	402	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
597	-	597	1,194	1,194	477	Sloane Aue GmbH & Co. KG
499	-	499	998	998	399	Monchengladbach
369	-	366	731	731	252	

**באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים	התאמות	חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל		סך רווח (הפסד) כולל		רווח (הפסד)	הכנסות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
		אלפי אירו		אלפי אירו				
715	-	715	1,429	1,429	1,125	עסקאות משותפות		
333	-	333	665	665	1,441	Sloane Hessen Alpha		
176	-	176	351	351	268	פרוטפוליו ביתא		
4	-	4	8	8	-	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG		
255	-	255	509	509	400	Sloane Erfurt		
392	-	392	784	784	432	Sloane Garbsen GmbH		
(155)	-	(155)	(310)	(310)	143	Sloane Wuerselen GmbH		
(119)	-	(119)	(237)	(237)	9	Sloane Bochum GmbH & Co. KG		
						Sloane Aue GmbH & Co.KG		

**(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות:**

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה לפרוטפוליו ביתא בכ- 1,952 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 3,912 אלפי אירו).
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Garbsen GmbH בכ- 36 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 96 אלפי אירו).
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 704 אלפי אירו.
- (4) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co.KG בכ- 964 אלפי אירו.

**(ד) עסקה משותפת - Sloane Bochum GmbH & Co. KG:**

ביום 12 בפברואר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית, Sloane Bochum GmbH & Co. KG, המוחזקת על ידי החברה ו- Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב המצוי על צירי תנועה מרכזיים ובסמוך לאזור מגורים גדול בעיר Bochum גרמניה.

הנכס בנוי על שטח של כ-18 דונם וכולל שטח בנוי של כ-7,000 מ"ר ו- 230 מקומות חניה. עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 3,000 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה צפויות של כ- 315 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 2,000 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בסך של כ- 703 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה שיעבדה חברת הנכס את מלוא זכויותיה בנכס.

ביום 18 באוגוסט, 2019 הושלמה העסקה והבעלות הועברה לשותפות.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

הנכס מוצג בהתאם למחיר רכישתו שלהערכת החברה האינדיקציה הטובה ביותר לשווי ההוגן שלו.

**באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)****(ה) עסקה משותפת - Sloane Aue GmbH & Co.KG:**

ביום 24 בספטמבר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית, Sloane Aue GmbH & Co.KG, המוחזקת על ידי החברה ו - Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדלין מניב המצוי על צירי תנועה מרכזיים ובסמוך לאזור מגורים גדול בעיר Aue גרמניה.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 2,730 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בכ - 1,015 אלפי אירו.

להבטחת הלוואה שיעבדה חברת הנכס את מלא זכויותיה בנכס.

ביום 24 בדצמבר, 2019 הושלמה העסקה והבעלות הועברה לשותפות.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

הנכס מוצג בהתאם למחיר רכישתו שלהערכת החברה האינדיקציה הטובה ביותר לשווי ההוגן שלו.

**(ו) עסקה משותפת - Monchengladbach:**

ביום 14 בנובמבר, 2019 חתמה שותפות מוגבלת גרמנית המוחזקת על ידי החברה ו - Malone בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא ההון של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדלין מניב המצוי בעיר מנשנגלדבאך גרמניה.

הנכס בנוי על שטח של כ-8.4 דונם וכולל שטח בנוי של כ-1,367 מ"ר. עלות הרכישה של המניות הנרכשות הינה כ - 2,758 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה בסך של כ - 62 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 1,500 אלפי אירו, ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה הסתכם בכ - 660 אלפי אירו.

להבטחת הלוואה ישועבדו הנכס ומניות החברה הנרכשת לטובת הבנק.

ביום 22 בדצמבר, 2019 הושלמה העסקה והבעלות לשותפות הועברה ביום 31 בדצמבר, 2019.

החברה טיפלה ברכישה כרכישת נכס.

## באור 7 - נדל"ן להשקעה

## א. תנועה בערך בספרים:

אלפי אירו	יתרה ליום 1 בינואר 2020
28,996	שינויים במהלך השנה: עלויות שהונו לנכסי נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
717	
1,924	
31,637	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
27,191	יתרה ליום 1 בינואר 2019
1,805	שינויים במהלך השנה: שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
28,996	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

## ב. קביעת שווי הוגן:

## (1) היררכית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2020 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

## (2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של הכנסות השכירות מהנכס. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטיים.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור התשואה על הנדל"ן יגדל ואם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל. לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה.

## (3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מידי תקופה במועד קבוע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של הנהלת החברה וסגן יו"ר הדירקטוריון של להב אל.אר, בעלת המניות בחברה. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על השוואה לעסקאות דומות ושווי שוק של תשלומי שכירות, המבוסס על פרסומים המתייחסים לשווקים הרלוונטיים.

## באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

(4) הכרה ברווחים בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	

## סך הרווחים שהוכרו:

1,805	1,924
-------	-------

ברווח והפסד - שינויים בשווי הוגן

## ג. בטוחות:

ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי נדל"ן להשקעה של שותפיות מוחזקות שערכם בספרים 31,637 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידי בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-13,040 אלפי אירו.

## ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
2,089	2,555
(355)	(466)
1,734	2,089

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה

## באור 8 - הלוואות ואשראי

## פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך נקוב בספרים	ערך נקוב	ערך נקוב בספרים	ערך נקוב								
				באלפי אירו							
294	294	232	232	ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 2,158 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, בכל עת, לפי הוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	חודשי (96)	2.49% (תשלום חודשי)	אירו	500 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 232 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 64 אלפי יורו	7.7.2016	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Sloane Objekt Zulpich GmbH & Co KG
1,511	1,511	1,473	1,473	ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 5,119 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, לפי דרישת התאגיד הבנקאי, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	חודשי (279)	1.7% (תשלום חודשי)	אירו	1,700 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 1,473 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 112 אלפי יורו	16.12.2016	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Sloane Objekt Zulpich GmbH & Co KG
7,741	7,741	7,414	7,414	ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 15,688 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, לפי דרישת התאגיד הבנקאי, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	רבעוני (28)	1.64% (תשלום רבעוני)	אירו	8,675 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 7,414 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 331 אלפי יורו	13.01.2018	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Sloane Objekt Erfurt GmbH & Co. KG
3,390	3,390	3,247	3,247	ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 7,239 אלפי אירו. קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, לפי דרישת התאגיד הבנקאי, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	רבעוני (28)	1.69% (תשלום רבעוני)	אירו	3,800 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה 3,247 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 145 אלפי יורו	13.01.2018	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Sloane Objekt Alsfeld GmbH & Co. KG



ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
176	278	צדדים קשורים
414	401	ריבית לשלם לבעלי מניות
29	12	מוסדות
16	15	הוצאות לשלם
635	706	

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 10, בדבר מכשירים פיננסיים.

#### באור 10 - מכשירים פיננסיים

##### א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה ינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

##### ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה. לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ודיווח במהלך העסקים השוטף. הני"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

##### ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

##### לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה גבוהה על סיכון האשראי.

##### מזומנים

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.



## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
625	979	מזומנים
84	104	לקוחות והכנסות לקבל
39	46	חייבים ויתרות חובה
748	1,069	

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה ולחברה ולחברות המאוחדות אין מסגרת אשראי בנקאי שאינה מנוצלת.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים בטחונות או בטוחות שהועמדו על ידי הקבוצה להבטחת פרעון ההתחייבויות.

## ליום 31 בדצמבר 2020

2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	תזרים		הערך בספרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים		
								התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	199	199	199	199	ספקים
-	-	-	-	694	694	694	694	זכאים ויתרות זכות
1,886	151	10,063	857	858	13,815	13,040	13,040	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
20,851	1,696	1,696	1,696	1,696	27,635	19,155	19,155	בנקאיים (כולל חלויות)
								הלוואות מבעלי מניות
22,737	1,847	11,759	2,553	3,447	42,343	33,088	33,088	סך הכל

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ד. סיכוון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	תזרים		
					מזומנים חזוי	הערך בספרים	
					אלפי אירו		
-	-	-	-	15	15	15	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	575	575	575	ספקים זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
2,038	10,063	857	858	860	14,676	13,476	בנקאיים (כולל חלויות)
25,749	1,751	1,751	1,751	1,751	32,753	20,344	הלוואות מבעלי מניות
<u>27,787</u>	<u>11,814</u>	<u>2,608</u>	<u>2,609</u>	<u>3,201</u>	<u>48,019</u>	<u>34,410</u>	סך הכל

הקבוצה אינה צופה כי תזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי מהניתוח המוצג לעיל.

## ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שיעור ריבית ישפיעו על תוצאות הקבוצה. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

## (1) סיכוני שערי ריבית

## סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
13,476	13,040	מכשירים בריבית קבועה
20,344	19,155	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות) הלוואות מבעלי מניות
<u>33,820</u>	<u>32,195</u>	

## ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

## בספרים מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

להערכת החברה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות בעלים והלוואות מבנקים, ספקים וזכאים אחרים קרוב לשווי ההוגן שלהם.

## באור 11 - התקשרויות

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 קשורות חברות בנות וכלולות, אשר מחזיקות בנכסי נדל"ן מניבים בגרמניה, בהסכמי שכר דירה ומתן שירותי ניהול ותחזוקה, לתקופות שונות. במסגרת ההסכמים, אשר משתנים משוכר לשוכר, נקבעת תקופת השכירות, סכום שכר הדירה החודשי, וכן חלוקת הנטל באחריות ובתשלום הוצאות תפעול בין החברות המאוחדות לשוכרים.

(2) לשם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה התקשרו חברות מאוחדות עם תאגידים בנקאיים, בהסכמים להעמדת אשראי לתקופות שונות. במסגרת ההסכמים, התחייבו החברות המאוחדות כלפי התאגידים הבנקאיים בעמידה בתנאים שנקבעו בין הצדדים. לפרטים נוספים - ראה באור 8.

## באור 12 - הון וקרנות

א. הון מניות

מניות רגילות בנות 1 אירו ערך נקוב	
ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
12,500	12,500
12,500	12,500

מניות רגילות

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

## באור 13 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
166	267
115	113
74	86
355	466

ניהול נכס ואחזקה  
ביטוח ומס נדל"ן  
ניקיון, מסים, חשמל ומים

## באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
60	67
101	81
26	25
187	173

משפטיות  
מקצועיות  
אחרות

## באור 15 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
2	3	עמלות בנק
236	226	ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,583	1,698	ריבית הלוואות מבעלי מניות
1,821	1,927	

למידע בדבר הוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין- ראה באור 17.

## באור 16 - מסים על ההכנסה

## א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

## שיעור מס חברות

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה ולחברות מאוחדות בגרמניה :

גרמניה

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).

שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.

לוקסמבורג

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ- 2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

## ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
3	123	הוצאות מסים שוטפים
		בגין שנה שוטפת
384	402	הוצאות מסים נדחים
		יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
387	525	סך הוצאות מיסים

## באור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
3,236	5,981	רווח לפני מסים על ההכנסה
15.825%	15.825%	שיעור מס סטטוטרי
512	946	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
		תוספת בחבות המס בשל:
(254)	(603)	נטרול חלק החברה ברווחי חברות כלולות הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
129	182	
387	525	הוצאות מסים על ההכנסה

## ד. התחייבות מסים נדחים

התנועה התחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	
אלפי אירו	
(1,242)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(402)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,644)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
נדל"ן להשקעה	
אלפי אירו	
(858)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(384)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,242)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

## ה. שומות מס

החברה והחברות בנות טרם נישומו מיום היווסדן.

## באור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
סכום	מס' זכאים	סכום	מס' זכאים
אלפי אירו		אלפי אירו	
3	1	3	1
1,583	2	1,698	2
90	3	256	3

הוצאות דמי ניהול  
הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)  
הכנסות ריבית מצדדים קשורים

(1) ראה באור 8.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020	
במסגרת התחייבויות	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	במסגרת נכסים
אלפי אירו			
176	33	278	43
20,758	-	19,556	-

יתרות בגין צדדים קשורים  
הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית  
לשלם)

# Greenore Holdings SARL

## דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2020

## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל
6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
Greenore Holdings SARL**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של Greenore Holdings SARL (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התש"ל"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 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

29 במרץ, 2021

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.



ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
44	602		<b>נכסים שוטפים</b>
16	6	4	מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה
60	608		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
4,002	1,983	(ג)5	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,804	10,654	5	
12,806	12,637		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
12,866	13,245		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
127	110	6	התחייבויות שוטפות זכאים ויתרות זכות
9,703	8,646	7	התחייבויות שאינן שוטפות הלוואות מחברת האם
9,830	8,756		סה"כ התחייבויות
12	12	9	הון הון מניות יתרת רווח
3,024	4,477		סה"כ הון
3,036	4,489		סה"כ התחייבויות והון
12,866	13,245		

Michelle Marie Carvill  
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland  
Director

29 במרץ, 2021  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
(37)	(34)	10	הוצאות הנהלה וכלליות
(37)	(34)		<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
75	144		הכנסות מימון
(828)	(802)	11	הוצאות מימון
(790)	(692)		<b>הפסד לאחר הוצאות מימון</b>
1,483	2,150		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
693	1,458		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(5)	(5)		מיסים על הכנסה
688	1,453		<b>רווח נקי וכולל לשנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם .

מיוחס לבעלים של החברה		
סך ההון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

3,036	3,024	12
1,453	1,453	-
4,489	4,477	12

יתרה ליום 1 ינואר 2020

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

2,348	2,336	12
688	688	-
3,036	3,024	12

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
688	1,453	רווח נקי לשנה
		התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
(1,483)	(2,150)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(75)	(144)	הכנסות מימון אחרות
821	801	ריבית לבעלי מניות
(737)	(1,493)	
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
106	(17)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(7)	10	שינוי בחייבים ויתרות חובה
99	(7)	
50	(47)	
		<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(1,078)	(1,858)	פירעון הלוואות לחברת האם
(1,078)	(1,858)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
469	300	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(150)	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
715	2,163	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,034	2,463	
		<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה</b>
6	558	<b>גידול במזומנים ושווי מזומנים</b>
38	44	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
44	602	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

Greenore Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 13 באפריל, 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, לצרכי מסחר.

דוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Greenore Holdings SARL.
- (2) הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה.
- (3) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

## ב. מגפת הקורונה והשפעתה על החברה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן גרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

## חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של החברה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

נכון למועד הדוח, הכנסות החברה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם רשתות עשה זאת בעצמך וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד פרסום דוח זה.

## השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, כל נכסי הנדל"ן המניב של החברה פתוחים לציבור הרחב.
- למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של החברה.
- לא ידוע לחברה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של החברה.
- מגפת הקורונה לא השפיע לרעה על השווי ההוגן של הנכסים. במהלך שנת 2020 רשמה החברה עליה של 1,774 אלפי אירו בגין עליות בשווי ההוגן של נכסיה.
- להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

**באור 1 - כללי (המשך)****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על החברה (המשך)**

יצוין כי החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי החברה ומעקב שוטף אחר נכסי החברה כאמור לעיל.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים באירו, שהינו מטבע הפעילות וההצגה של החברה. האירו הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית של החברה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- הפרשות;
- השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני;

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה, אשר להערכת החברה, הינה המתאימה להבנת עסקיה של הקבוצה.

**ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון מספיק במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. החברה אינה כפופה לדרישות הון מכח חוק, או רגולציה.

**ז. בסיס האיחוד****(1) צירופי עסקים**

החברה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת עסקים. מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי אחרים.

הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי החברה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. בסיס האיחוד (המשך)****(2) רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, החברה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, החברה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

**(3) השקעה בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - "התיקון"). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד. הלוואות שנתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות מיועדות למימוש בדרך של קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, לכן ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א1. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד1. מכשירים הוניים ונכסים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה". ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

## 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזוז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

## ט. נדל"ן להשקעה

החברה מחזיקה באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות בנכסי נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### י. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

### יא. הוצאות מימון

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, ומוכרות עם צבירתן לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

### יב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

#### 1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה באופן פרוספקטיבי עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

#### 2. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצי'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של הקבוצה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

### יג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

#### 1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

ביום 14 במאי, 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

2. תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

3. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסי של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, הקבוצה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

## באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. ויבהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

הפניה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
ראה באור 5, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	הכרה בהפסד מירידת ערך.	סכום בר ההשבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גבוה מערכו בספרים.	סכום בר השבה של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		הוצאות מראש אחרים
2019	2020	
אלפי אירו		
11	1	
5	5	
16	6	

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ומטבע המתייחסת לחייבים ויתרות חובה מפורטת בבאור 8, בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

ערך בספרים של ההשקעה	התחייבויות לא שוטפות אלפי אירו		נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	עסקאות משותפות
	התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות				
<b>ליום 31 בדצמבר 2020</b>						
<b>עסקאות משותפות</b>						
4,428	8,312	256	16,995	423	50%	(2) Sloane Hessen Alpha
3,265	12,048	636	17,573	1,641	50%	פורטפוליו ביתא (*) (1) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
1,209	1,390	15	3,750	73	50%	Sloane Erfurt
(8)	-	19	-	3	50%	Sloane Garbsen GmbH
1,760	2,187	86	5,669	94	50%	
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>						
<b>עסקאות משותפות</b>						
3,924	8,369	252	16,098	370	50%	Sloane Hessen Alpha
2,402	13,191	636	17,700	931	50%	פורטפוליו ביתא (*) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
1,136	1,250	143	3,646	18	50%	Sloane Erfurt
(6)	-	13	-	2	50%	Sloane Garbsen GmbH
1,348	2,252	92	5,009	30	50%	

(\*) כולל 6 חברות מוחזקות.

1. בתקופת הדוח מימשה חברת נכס בפורטפוליו ביתא שני נכסי נדל"ן שבבעלותה בתמורה לסך של 1,475 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה רשמה פורטפוליו ביתא רווח לפני מס בסך של כ- 140 אלפי אירו, חלקה של החברה הינו כ- 70 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

2. בתקופת הדוח מימשה חברה כלולה Sloane Hessen Alpha, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 1,700 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה רשמה Sloane Hessen Alpha רווח לפני מס בסך של כ- 26 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ- 13 אלפי אירו וייכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

## באור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

## (ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל	התאמות	חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל	סך רווח (הפסד) כולל	רווח		הכנסות	
				(הפסד)	כולל		
שהוצג בספרים		אלפי אירו					
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</b>							
<b>עסקאות משותפות</b>							
754	-	754	1,508	1,508	1,113		Sloane Hessen Alpha
863	-	863	1,727	1,727	1,344		פרוטפוליו ביתא Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
123	-	123	246	246	282		Sloane Erfurt
(2)	-	(2)	(5)	(5)	-		Sloane Garbsen GmbH
412	-	412	824	824	396		
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019</b>							
<b>עסקאות משותפות</b>							
715	-	715	1,429	1,429	1,125		Sloane Hessen Alpha
333	-	333	665	665	1,441		פרוטפוליו ביתא Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
176	-	176	351	351	268		Sloane Erfurt
4	-	4	8	8	-		Sloane Garbsen GmbH
255	-	255	509	509	400		

## (ג) הלוואות לעסקאות משותפות:

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה לפרוטפוליו ביתא בכ- 1,953 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 3,912 אלפי אירו).
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות הלוואות החברה ל-Sloane Garbsen GmbH בכ- 30 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 90 אלפי אירו).

## באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
10	-	ספקים
117	110	צדדים קשורים
127	110	

חשיפת החברה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 8, בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 7 - הלוואות ואשראי

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים בעלות מופחתת.

## א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלוואה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו		באלפי אירו									
9,703	9,409	8,646	7,957	תשלומי הריבית יתבצעו ביום האחרון של כל רבעון קלאנדרי, כאשר במקרה של איחור העולה על שלושה חודשים בפרעון הריבית מהמועד החוזי, תתווסף הריבית שלא שולמה ליתרת הקרן ותישא ריבית דה - ריבית. פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	עד 10 שנים ממועד העמדת ההלוואה	7%-9%	אירו	10,716 אלפי אירו.	חודשים יוני עד דצמבר 2016	הלוואה מבעלי מניות	החברה
<u>9,703</u>	<u>9,409</u>	<u>8,646</u>	<u>7,957</u>	<b>סה"כ הלוואות בחברה</b>							



## באור 8 - מכשירים פיננסיים

## א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

## ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה. לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ודיווח במהלך העסקים השוטף. הנ"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת החברה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

## ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של חייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

## מזומנים

החברה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

## חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
44	602	מזומנים
5	5	חייבים ויתרות חובה
49	607	

## באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה ולחברות המאוחזות אין מסגרת אשראי בנקאי שאינה מנוצלת.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים בטחונות או בטוחות שהועמדו על ידי החברה להבטחת פרעון ההתחייבויות.

## ליום 31 בדצמבר 2020

2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	-	110	110	110	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
13,181	-	-	-	-	13,183	8,646	צדדים קשורים הלוואות מחברת האם
13,181	-	-	-	110	13,293	8,756	סך הכל

## ליום 31 בדצמבר 2019

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	-	10	10	10	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	117	117	117	ספקים צדדים קשורים
14,811	-	-	-	-	14,811	9,703	הלוואות מחברת האם
14,811	-	-	-	127	14,938	9,830	סך הכל

החברה אינה צופה כי תזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי מהניתוח המוצג לעיל.

## באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שיעור ריבית ישפיעו על תוצאות החברה. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

## סיכוני שערי ריבית

## (א) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	

## מכשירים בריבית קבועה

3,912	1,953
(9,703)	(8,646)

הלוואות לחברות מוחזקות

הלוואות מחברת האם

## ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

## בספרים מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

להערכת החברה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים אחרים, הלוואות בעלים וזכאים אחרים קרוב לשווי ההוגן שלהם.

## באור 9 - הון וקרנות

## הון מניות

מניות רגילות בנות 1 אירו ערך נקוב	
ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
12,000	12,000
12,000	12,000

## מניות רגילות

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

## באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
21	23
16	11
37	34

שירותים מקצועיים  
אחרות

## באור 11 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
7	1	עמלות בנק
821	801	ריבית הלוואות מחברת האם
828	802	

למידע בדבר הוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים - ראה באור 13.

## באור 12 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

## שיעור מס חברות

## גרמניה

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).  
שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.  
הפסדים מועברים ניתנים להעברה ללא מגבלת זמן ובלבד ששכום הקיזוז יוגבל לסכום של מליון אירו ועוד 60% מהרווח בשנת המס העולה על מליון אירו.

## לוקסמבורג

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

## ג. שומות מס

החברה טרם נישומה מיום היווסדה.

## באור 13 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
סכום	מס' מקבלים	
אלפי אירו		
801	1	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
144	1	הכנסות מימון מצדדים קשורים
3	1	הוצאות דמי ניהול
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
סכום	מס' מקבלים	
אלפי אירו		
821	1	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
72	1	הכנסות מימון מצדדים קשורים
3	1	הוצאות דמי ניהול

(1) ראה באור 6.

## באור 13 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2020	
במסגרת התחייבויות	במסגרת נכסים
אלפי אירו	
110	1,988
8,646	-

יתרות בגין צדדים קשורים  
הלוואות מחברת האם (כולל ריבית לשלם)

ליום 31 בדצמבר 2019	
במסגרת התחייבויות	במסגרת נכסים
אלפי אירו	
117	4,007
9,703	-

יתרות בגין צדדים קשורים  
הלוואות מחברת האם (כולל ריבית לשלם)

## Frankfurt Langen Hotel SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-26	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
Frankfurt Langen Hotel SARL**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותו תאריך. 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 שישומו 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 והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
29 במרץ, 2021

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
603	1,547	4	מזומנים ושווי מזומנים
413	359		חייבים ויתרות חובה
1,016	1,906		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
26,200	26,209	6	נדל"ן להשקעה
26,200	26,209		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
27,216	28,115		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
81	<b>372</b>	7	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
77	<b>35</b>		ספקים ונותני שירותים
12	<b>48</b>	8	זכאים ויתרות זכות
170	<b>455</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
13,675	<b>14,077</b>	7	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,645	<b>8,095</b>	7	הלוואה מבעלי מניות
980	<b>993</b>	15	התחייבויות מיסים נדחים
22,300	<b>23,165</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
22,470	<b>23,620</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		11	<b>הון</b>
12	<b>12</b>		הון מניות
4,734	<b>4,483</b>		יתרת רווח
4,746	<b>4,495</b>		<b>סה"כ הון</b>
27,216	<b>28,115</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

Michelle Marie Carvill  
Director

Nicolass Johannis Alexander van Zeeland  
Director

29 במרץ, 2021  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	באור	
אלפי אירו			
1,195	1,319		הכנסות
(102)	(326)	12	עלות הכנסות
1,093	993		רווח גולמי
(55)	(65)	13	הוצאות הנהלה וכלליות
7,003	(310)		שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
2	1		הכנסות אחרות
8,043	619		רווח מפעולות רגילות
(862)	(852)	14	הוצאות מימון
7,181	(233)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,194)	(18)	15	מיסים על הכנסה
5,987	(251)		רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון	יתרת רווח (הפסד) אלפי אירו	הון מניות	
			<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:</b>
4,746	4,734	12	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(251)	(251)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,495</u>	<u>4,483</u>	<u>12</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
			<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:</b>
(1,241)	(1,253)	12	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
5,987	5,987	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,746</u>	<u>4,734</u>	<u>12</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
5,987	(251)	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(7,003)	310	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,194	18	מיסים על הכנסה
413	450	ריבית לבעלי מניות
(5,396)	778	
(1)	(5)	מסים ששולמו במזומן
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
12	(6)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
(298)	54	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(286)	48	
304	570	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
800	-	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(244)	(333)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאיד בנקאי
1,000	1,026	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
1,556	693	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(1,961)	(319)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,961)	(319)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
(101)	944	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
704	603	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
603	1,547	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
447	409	ריבית ששולמה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי:****א. הישות המדווחת**

Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 27 בדצמבר, 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג והחלה את פעילותה ביום 1 באפריל, 2018.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, לצרכי מסחר.

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Frankfurt Langen Hotel SARL.
- (2) הקבוצה - Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- (4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

**ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה**

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, וביניהן גרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופות מוגבלות.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, החלו שווקי העולם לעשות שימוש בחיסונים שונים לנגיף, כאשר עם חלוף הזמן, השימוש בחיסונים כאמור הלך וגדל, אם כי בשלב זה טרם ניתן לאמוד את היקף יעילותם של החיסונים כאמור.

**חשיפות וסיכונים לקבוצה**

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

יצוין כי נכס הנדל"ן של החברה הינו נכס המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן"). לאחרונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס (חברה הקשורה לבעל השליטה בשותף בנכס) לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל, 2020 ל- 31 במרץ, 2021 שכר הדירה המינימלי השנתי יופחת בכ- 50% (ל-700 אלפי אירו במקום 1,300 אלפי אירו). עם זאת, ככל שברבעון הראשון של שנת 2021 שיעור התפוסה יעלה חזרה למעל 50%, הרי שהפחתת שכר הדירה כאמור תבוטל ביחס ליתרת התקופה וישולם שכר הדירה המקורי. בכל מקרה, החל מה- 1 באפריל, 2021 השוכר ישוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. התיקון להסכם עדיין לא נכנס לתוקפו, שכן הצדדים ממתינים לקבל את אישורו של הבנק המממן להארכת תקופת השכירות כאמור. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, נכון למועד הדוח, בית המלון, נפתח לאורחים. להערכת החברה למועד הדוח על המצב הכספי, בהתבסס על אינדיקציה שנתקבלה משמאי חיצוני, ההסכמות עם השוכר כמתואר לעיל אינן משפיעות על שווי הנכס באופן משמעותי.

**באור 1 - כללי (המשך)****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)**

בתקופת הדוח, שיעור הגבייה של החברה בגין השכרת נכס הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

יצוין כי החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכר הנכס ומעקב שוטף אחר נכס החברה כאמור לעיל.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים באירו, שהינו מטבע הפעילות וההצגה של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. האירו הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית של הקבוצה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- התחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה, אשר להערכת החברה, הינה המתאימה להבנת עסקיה של הקבוצה.

**ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. החברה וחברות מוחזקות שלה אינן כפופות לדרישות הון, למעט בקשר עם אמות מידה פיננסיות בהן התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. בסיס האיחוד****(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת נכסים. מועד הרכישה הינו המועד בו הרכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**(3) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

**(4) רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט בסעיף (1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ה. מכשירים פיננסיים (המשך)**

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים".

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן  
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

**א1. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**ב1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

**ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:**

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נקפים לרווח או הפסד.

**ד1. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר**

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי הוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. מכשירים פיננסיים (המשך)****2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

**3. גריעת נכסים פיננסיים**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

**4. התחייבויות פיננסיות****4.4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

**4.4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ה. מכשירים פיננסיים (המשך)****5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות**

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. עד ליום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקינה הקודמת, ההפרש בין היתרות האמורות נזקף לרווח או הפסד לאורך יתרת תקופת ההתחייבות (בדרך של עדכון הריבית האפקטיבית).

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

**6. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

**ט. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הוא נדלין (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדלין. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדלין להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****י. הוצאות מיסים על הכנסה**

מיסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

**מיסים שוטפים**

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מיסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה אינה מכירה במיסי נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדליין להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדליין להשקעה ייושב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים נדחים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**תוספת מס בגין חלוקת דיבדנד**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבדנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבדנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבדנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבדנד.

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מיסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**יא. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יב. ירידת ערך****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

בהתאם למודל ההכרה בהפסדי האשראי של IFRS 9 הקבוצה נדרשת להכיר בהפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסיה הפיננסיים (לקוחות וחייבים אחרים) בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, והוא כולל מידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-60 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה, ולקבוצה אין יכולת לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר אין אינדיקציות לעלייה בסיכון האשראי, בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או נסיון עבר חיובי עם החייב.

**מידת הפסדי אשראי חזויים**

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהיא צופה לקבל.

**נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי**

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה, כגון: קושי פיננסי משמעותי של החייב, הפרה של חוזה או פיגור בתשלומים וצפי שהחייב יגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

**הצגה של ירידת ערך**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות וחייבים מוצגים בדוח על הרווח והפסד בסעיף הנהלה וכלליות.

**מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה וגבייה שמטרתה החזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****י.ב. ירידת ערך (המשך)****(2) השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף 1 לעיל). במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר השבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות שלה והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר השבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו המהווה חלק מחשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר השבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

**י.ג. הכנסות מדמי שכירות**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

התקן מציג מודל להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

**י.ד. הוצאות מימון**

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**טו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים****1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים**

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה באופן פרוספקטיבי עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

טו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

**2. תיקונים ל- IAS 39 ו- IFRS 9, IFRS 7**

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של הקבוצה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שיעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

**טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום****1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

ביום 14 במאי, 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

**2. תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

**3. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR**

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, הקבוצה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, 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 ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך תקופות הדיווח הבאות הינן כדלקמן:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	למידע על הפסדים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה באור 15 בדבר מיסים על הכנסה

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי אירו	
-	108
355	305
4	-
<b>359</b>	<b>413</b>

**נכסים שוטפים**

צדדים קשורים  
מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש

**באור 5 - חברות בנות****(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:**

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של החברה בחברה הבת	
לימים 31 בדצמבר 2020	1-2019
פעילות החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה
100%	גרמניה
100%	גרמניה

FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG  
Frankfurt Langen Hotel General GmbH & Co. KG

**(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה**

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר 2020:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG	26,200 אלפי אירו	13,756 אלפי אירו	שעבוד נכס הנדל"ן לטובת תאגידי בנקאיים	ראה באור 7, בדבר הלוואות ואשראי.

## באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים:

2019	2020	
אלפי אירו		
17,236	26,200	יתרה ליום 1 בינואר
1,961	319	שינויים במהלך השנה:
7,003	(310)	הוצאות ישירות שהונו
		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,200	26,209	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת שווי הוגן:

(1) היררכית שווי הוגן -

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 31 בדצמבר, 2019 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על שימוש בטכניקת היוון הכנסות ובהתבסס על אומדן ערך הכנסות השכירות מהנכס, כאשר תשואת השוק מיושמת על ה- NOI הנובע מהנכס על מנת לאמוד את ערכו. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בכל תום שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של סמנכ"ל הכספים וסגן יו"ר הדירקטוריון וכן נדונות בוועדת הביקורת של החברה. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטים והשוואה לעסקאות דומות.

הכרה ברווחים (הפסדים) בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
7,003	(310)

סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברוח הפסד - שינויים בשווי הוגן (שלא מומשו)



**באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)****ג. בטוחות:**

ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 26,209 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידיים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-14,449 אלפי אירו.

**ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
1,195	1,319
7,003	(310)
(102)	(326)
8,093	683

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה

## באור 7 - הלוואות ואשראי

באור זה מספר מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת.

## פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		תנאים מהותיים נוספים	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
12,756	12,756	-	-	קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	חודשי	לייבור ל 3 חודשים בתוספת 3.4%	אירו	13,000 אלפי אירו	30.04.18	הלוואה מתאגיד בנקאי	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG
1,000	1,000	-	-	קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	חודשי	לייבור ל 3 חודשים בתוספת 3.4%	אירו	1,000 אלפי אירו	10.12.19	הלוואה מתאגיד בנקאי	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG
-	-	14,449	14,689	קיימת התחייבות של הלווה להעמיד בטחונות, או בטחונות נוספים, בכל עת, לפי דרישת התאגיד הבנקאי עד לגובה החוב, בהתאם להוראות הסכם האשראי. כמו כן במקרים חריגים כגון הרעה במצב הלווה ושינוי לרעה בערכה של הבטוחה, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.	ההלוואה הינה לפרעון ב - 12 תשלומים רבעוניים עד ליום 30 ביוני 2023	2.82%	אירו	14,875 אלפי אירו	01.07.20	הלוואה מתאגיד בנקאי	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG
7,645	7,448	8,095	7,808	תשלומי הריבית יתבצעו ביום האחרון של כל רבעון קלאנדי, כאשר במקרה של איחור העולה על שלושה חודשים בפרעון הריבית מהמועד החוזי, תתווסף הריבית שלא שולמה ליתרת הקרן ותישא ריבית דה - ריבית. פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	עד 10 שנים ממועד הקמתה	6%	אירו	6,173 אלפי אירו	חודשים פברואר עד יוני 2018	הלוואה מבעלי מניות	החברה
<u>21,401</u>	<u>21,204</u>	<u>22,544</u>	<u>22,497</u>	<b>סה"כ אשראי</b>							

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
7	7	הוצאות לשלם
5	41	צדדים קשורים
12	48	

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי, לסיכוני מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 9, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 9 - מכשירים פיננסיים****א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים**

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה, לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ומתן מענה להן במהלך העסקים השוטף. הנ"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

**לקוחות**

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה גבוהה על סיכון האשראי.

**מזומנים**

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

## באור 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
603	1,547
108	-
711	1,547

מזומנים

חייבים ויתרות חובה

## ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים בטחונות או בטוחות שהועמדו על ידי הקבוצה להבטחת פרעון ההתחייבויות.

## ליום 31 בדצמבר 2020

2025 ואילך	2024	2023	2022 אלפי אירו	2021	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
-	-	-	-	-	35	35
-	-	-	-	-	48	48
-	-	14,142	777	789	15,708	14,449
10,331	-	-	-	-	10,331	8,095
10,331	-	14,142	777	789	26,122	22,627

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

ספקים

זכאים ויתרות זכות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים

בנקאיים (כולל חלויות)

הלוואות מחברת האם

סך הכל

## ליום 31 בדצמבר 2019

2024 ואילך	2023	2022	2021 אלפי אירו	2020	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
-	-	-	-	77	77	77
-	-	-	-	12	12	12
-	-	-	-	13,866	13,866	13,756
10,231	-	-	-	-	10,231	7,645
10,231	-	-	-	13,955	24,186	21,490

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

ספקים

זכאים ויתרות זכות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים

בנקאיים (כולל חלויות)

הלוואות מחברת האם

סך הכל

הקבוצה אינה צופה כי תזרימי המזומנים הכלולים בנייתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי מהניתוח המוצג לעיל.

**באור 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)****ה. סיכוני שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שיעורי ריבית, ישפיעו על תוצאות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

**סיכוני שערי ריבית****סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית
2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020
אלפי אירו		

**מכשירים בריבית קבועה**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	מחברת האם
2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020	
(7,645)	(8,095)	6%	הלוואות מחברת האם
(7,645)	(8,095)		

**מכשירים בריבית משתנה**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	מחברת האם
2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020	
(13,756)	(14,449)	2.82%	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)
(13,756)	(14,449)		

**באור 10 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 קשורה חברה מאוחדת, אשר מחזיקה בנכס נדל"ן מניב בגרמניה, בהסכם שכר דירה ומתן שירותי ניהול ותחזוקה. במסגרת ההסכם, נקבעת תקופת השכירות, סכום שכר הדירה החודשי, וכן חלוקת הנטל באחריות ובתשלום הוצאות תפעול בין החברה המאוחדת לשוכרים.

(2) לשם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה התקשרה חברה מאוחדת עם תאגיד בנקאי, בהסכם להעמדת אשראי. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה המאוחדת כלפי התאגיד הבנקאי בעמידה בתנאים שנקבעו בין הצדדים, וכן שועבד הנכס לטובת התאגיד הבנקאי. לפרטים נוספים - ראה באור 7.

**באור 11 - הון****א. הון מניות**

מניות רגילות בנות 1 אירו  
ערך נקוב לימים  
31 בדצמבר 2020 ו - 2019

12,000
12,000

**מניות רגילות**

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

**באור 12 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
92	291	אחזקה ותיקונים
8	34	ביטוח
2	1	אחרות
102	326	

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
2	-	משרדיות ואחזקה
52	64	שירותים מקצועיים (1)
1	1	אחרות
55	65	

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור.

**באור 14 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
446	351	הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים
413	450	הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם
3	51	הוצאות מימון אחרות
862	852	

**באור 15 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

**גרמניה**

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).  
שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.

**לוקסמבורג**

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

## באור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		הוצאות מיסים שוטפים
(1)	(5)	בגין השנה השוטפת
		הוצאות מסים נדחים
(1,193)	(13)	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(1,194)	(18)	סך הוצאות מיסים

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
7,181	(233)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
15.825%	15.825%	שיעור מס סטטוטרי עיקרי
1,136	(37)	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
58	55	הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
1,194	18	הוצאות מסים על ההכנסה

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

2019	2020	
נדל"ן להשקעה		
אלפי אירו		
213	(980)	יתרה ליום 1 בינואר
(1,193)	(13)	שינויים במהלך התקופה: שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(980)	(993)	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. שומות מס

החברה והחברות בנות טרם נישומו מיום היווסדן.

**באור 16 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		
2	450	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		
2	413	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

(1) ראה באור 7.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2020		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי אירו		
-	41	יתרות בגין צדדים קשורים
-	8,095	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

ליום 31 בדצמבר 2019		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי אירו		
108	5	יתרות בגין צדדים קשורים
-	7,645	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)



"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-77	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
78	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות

### של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.7% וכ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.9%, כ-0.4% וכ-0.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 85 מליוני ש"ח ו-101 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 4 מליוני ש"ח בכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 24ב' לדוחות הכספיים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות וכן לאמור בבאור 30 לדוחות הכספיים בדבר פיצול עתידי של נכסי והתחייבויות החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
14 במרס, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
מיליוני ש"ח			
54	29	5	<b>נכסים שוטפים</b>
23	-	6	מזומנים ושווי מזומנים
1,192	829	7	השקעות לזמן קצר
87	57	8	לקוחות
16	7		חייבים ויתרות חובה
131	105	9	מסים לקבל
1,503	1,027		מלאי
-	850	'12	<b>נכסים המיועדים למימוש</b>
1,503	1,877		
135	40	11	<b>נכסים לא שוטפים</b>
923	853	10	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
101	84	12	נכסי זכות שימוש
44	33	13	השקעות והלוואות לחברות כלולות
1,958	644	14	נדל"ן להשקעה
322	21	15	רכוש קבוע, נטו
7	6	15	מוניטין
4	42	'23	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
3,494	1,723		מסים נדחים
4,997	3,600		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
מיליוני ש"ח			
1,088	705	16	<u>התחייבויות שוטפות</u>
440	277	17	אשראי מתאגידים בנקאיים
127	116	10	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
497	418	18	חלויות שוטפות בגין חכירה
2,152	1,516		זכאים ויתרות זכות
-	504	'ד12	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש
2,152	2,020		
743	701	10	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
821	152	19	התחייבויות בגין חכירה
11	8	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים
32	23	22	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
46	4	'ה23	הפרשות והתחייבויות אחרות
1,653	888		מסים נדחים
		26	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216		הון מניות
366	366		פרמיה על מניות
572	69		יתרת רווח
37	40		קרנות הון אחרות
1,191	691		
1	1		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
1,192	692		<u>סה"כ הון</u>
4,997	3,600		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



שחר שגיב  
סמנכ"ל כספים



נורם איל  
מנכ"ל



אמי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2021  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר				
*2018	*2019	2020		
מיליוני ש"ח				
4,969	4,846	2,808	'א27	הכנסות ממכירות
4,255	4,162	2,251	'ב27	עלות המכירות
714	684	557		רווח גולמי
539	487	460	'ג27	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
62	63	81	'ד27	הוצאות הנהלה וכלליות
4	3	3		חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
24	14	56	'ז27	הוצאות אחרות, נטו
93	123	(37)		רווח (הפסד) תפעולי
9	25	7	'ה27	הכנסות מימון
39	69	75	'ו27	הוצאות מימון
2	(5)	-		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
65	74	(105)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
20	12	(24)	23	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
45	62	(81)		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
27	26	(228)	'ד12	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות
72	88	(309)		רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
72	88	(309)		בעלי מניות החברה
-	-	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
72	88	(309)		

\* מויין מחדש כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, ראה באור 12'ד.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
72	88	(309)	רווח נקי (הפסד) רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>			
(1)	1	(1)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
16	-	-	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום שהועברו לדוח על הרווח והפסד
15	1	(1)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
87	89	(310)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
87	89	(310)	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
87	89	(310)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מיליוני ש"ח							
216	366	572	37	1,191	1	1,192	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
-	-	(309)	-	(309)	-	(309)	הפסד
-	-	-	(1)	(1)	-	(1)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	(309)	(1)	(310)	-	(310)	סה"כ הפסד כולל
-	-	-	4	4	-	4	פיצוי מבעל שליטה לשעבר (*) דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	(194)	-	(194)	-	(194)	
216	366	69	40	691	1	692	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(\* לפרטים נוספים ראה באור 21ג'.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מיליוני ש"ח							
216	366	485	39	1,106	2	1,108	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
-	-	(1)	-	(1)	-	(1)	השפעה כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS16 ליום 1 בינואר, 2019
216	366	484	39	1,105	2	1,107	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר האימוץ לראשונה של IFRS16
-	-	88	-	88	-	88	רווח נקי
-	-	-	1	1	-	1	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	88	1	89	-	89	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	(1)	(1)	יציאה מאיחוד
-	-	-	(3)	(3)	-	(3)	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
216	366	572	37	1,191	1	1,192	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מיליוני ש"ח							
1,074	5	1,069	24	463	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
72	-	72	-	72	-	-	רווח נקי
15	-	15	15	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
87	-	87	15	72	-	-	סה"כ רווח כולל
(50)	-	(50)	-	(50)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(3)	(3)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
<u>1,108</u>	<u>2</u>	<u>1,106</u>	<u>39</u>	<u>485</u>	<u>366</u>	<u>216</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח נקי (הפסד)
72	88	(309)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(48)	314	719	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
24	402	410	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
			רכישת נכסים קבועים
(67)	(50)	(66)	מקדמה על חשבון רכישת פעילות
(474)	-	-	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ד)
48	6	683	איחוד לראשונה של חברה כלולה לשעבר (ה)
-	(2)	-	איחוד לראשונה של חברות (ו)
-	3	(5)	תמורה ממימוש נכסים קבועים
2	11	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	16	-	פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של חברות בתקופה קודמת
-	-	(38)	גביית הלוואות מחברות כלולות, נטו
-	-	1	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(7)	(22)	(7)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
21	12	25	פרעון (הפקדת) פקדונות, נטו
-	1	(8)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(477)	(25)	585	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
			דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(3)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(50)	-	(194)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
-	(143)	(172)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
260	175	100	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(286)	(292)	(624)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
528	(93)	(92)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
449	(353)	(982)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(4)	24	13	שינוי ביתרות מזומנים בגין פעילות מופסקת
-	-	(38)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
34	30	54	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
30	54	29	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			(א)
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
91	239	505	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
10	-	11	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
1	(1)	-	פחת, הפחתות וירידת ערך, נטו
(14)	(1)	62	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(1)	4	21	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע, נטו
(3)	(1)	(7)	הפסד (רווח) מממוש השקעות בחברה מאוחדת
-	-	16	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
(2)	(2)	-	עליית ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו
(3)	7	-	קישור בשווי הוגן של הלוואה לחברה כלולה
16	-	-	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו
4	5	(80)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו *
1	1	(3)	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום
100	251	525	מסים נדחים, נטו
(80)	77	290	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(11)	(47)	10	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(32)	24	26	ירידה (עלייה) בלקוחות
(41)	(21)	(108)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
16	30	(24)	ירידה (עלייה) במלאי
(148)	63	194	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(48)	314	719	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
3	5	3	

\* כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
20	9	12	(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	490	-	רכישת נכסים קבועים באשראי
-	38	-	המרת חוב בגין מקדמה לרכישת מניות
-	-	-	רכישת חברה מאוחדת
34	37	29	(ג) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
28	43	29	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
3	4	2	ריבית
7	5	15	(ד) <u>יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות, נטו</u>
27	-	444	הון חוזר, נטו
-	-	308	נכסים קבועים
-	-	(22)	נכסים בלתי מוחשיים
14	1	(62)	התחייבויות לזמן ארוך
48	6	683	רווח (הפסד) הון ממימוש השקעה
-	(4)	-	תמורה
-	7	-	(ה) <u>איחוד לראשונה של חברה כלולה לשעבר</u>
-	(4)	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(4)	-	ביטול השקעות והלוואות לחברות כלולות לשעבר
-	(2)	-	נכסים קבועים
-	3	-	מוניטין
-	(3)	-	התחייבות לשלם בגין רכישת מניות
-	1	-	מותג
-	(2)	-	התחייבות מס נדחה
-	(10)	4	(ו) <u>איחוד לראשונה של חברות, נטו</u>
-	(3)	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(852)	(5)	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
-	-	(10)	נכסים קבועים
-	(94)	-	מוניטין
-	38	-	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
-	490	-	תמורה בגין הרכישה שטרם שולמה
-	434	6	ביטול השקעות והלוואות לצדדים קשורים
-	3	(5)	התחייבויות לזמן ארוך

באור 1: - כללי

א. תיאור הקבוצה

החברה, החברות והשותפויות המוחזקות על ידי עוסקות בעיקר בשיווק ובמכירות מוצרי דלק, שמנים ומוצרי צריכה באמצעות תחנות תדלוק וחנויות נוחות (שרובן מופעלות על ידי הקבוצה) וכן במכירתם במישרין ללקוחות אחרים. החל משנת 2020, הקבוצה עוסקת בנוסף גם בשיווק ומכירה של גפ"מ בעקבות השלמת רכישת 75% ממניות חברה העוסקת בתחום. כמו כן, במהלך שנת 2020 חתמה החברה על הסכמים למכירת חברות ופעילויות בתחום ניפוק ואיחסון דלקים והפעלת תחנות כוח, לפרטים נוספים ראה באור 12ד'.  
באשר לפיצול מתוכנן של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחת חדשה, ראה באור 30.

ב. גרעון בהון החוזר

ליום 31 בדצמבר, 2020 לקבוצה גרעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ- 143 מיליוני ש"ח, הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת הקבוצה, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן, להערכת החברה כל/מרבית האשראי לזמן קצר יחודש והחברה לא תצטרך לפרוע אותו. באשר לפיצול מתוכנן של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחת חדשה ראה באור 30.

ג. ביום 16 באוקטובר, 2020 חתמה דלק פטרוליום בע"מ ("החברה האם לשעבר" ו/או "המוכרת") על הסכם מחייב למכירת מניות בשיעור של 70% מהון המניות של החברה לחברות להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן "להב") וחברת ב.ג.מ בע"מ (להלן "הרוכשות") בשיעורים שווים. הרוכשות חתמו על הסכם שליטה משותפת אשר קובע בין היתר כי כל זכויות הרוכשות תתחלקנה ביניהן באופן שווה. על פי תנאי ההסכם, בתמורה לרכישת המניות תשלמנה הרוכשות סך כולל של 525 מיליון ש"ח (בהתאם לשווי חברה של 750 מיליוני ש"ח) אשר ישולם כדלקמן:

א. סך של 450 מיליון ש"ח הועבר למוכרת כנגד רכישת 60% מהון המניות.

ב. סך של 75 מיליון ש"ח, כנגד רכישת 10% מהון המניות המוחזקות ע"י נאמן, (להלן "התמורה הנדחית") יועבר ע"י הרוכשות לנאמן האג"ח של חברת האם הסופית לשעבר עד ליום 30 ביוני 2021. לרוכשות עומדת הזכות להודיע למוכרת כי לא תשלם את התמורה הנדחית, במלואה או בחלקה, ובמקרה כזה ישיבו הרוכשות למוכרת כמות מניות של עד 10% מהון המניות (באמצעות העברתן להחזקת נאמן האג"ח) בהתאם לחלק היחסי של התמורה הנדחית שלא תשולם.

בנוסף, ניתנה לרוכשים אופציה לרכישת 5% נוספים מהון המניות של החברה בתמורה למחיר מימוש המשקף את מחיר העסקה, אופציה זו תוכל להתממש רק אם הרוכשות יצרפו משקיע אסטרטגי. האופציה ניתנת למימוש עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2021. יצויין כי במועד ההשלמה (אשר חל בחודש אוקטובר 2020) הועברו לאחזקתן של הרוכשות 60% מהון המניות של החברה, כאשר יתרת המניות הנמכרות ישוחררו לרוכשות כנגד תשלום התמורה הנדחית או מימוש האופציה.

מניות החברה נרכשו על ידי הרוכשות בכפוף להצהרות ולמצגים שניתנו לרוכשת על ידי המוכרת בהסכם, והתחייבויות לשיפוי שניתנו על ידי המוכרת בהתקיים תנאים מסוימים אשר נקבעו בהסכם, בסכום שלא יעלה על 35 מיליון ש"ח במצטבר.

בד בבד עם חתימת ההסכם, חתמו הרוכשות והמוכרת על הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את היחסים ביניהן כבעלי המניות החברה ואת אופן ניהול החברה.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 14 בפברואר, 2021 הגיעו הצדדים לסיכום על תיקון להסכם רכישת המניות הנרכשות, לפיו להב תשלם את חלקה בתמורה הנדחית בסך של כ- 37.5 מיליוני ש"ח, עד ליום 18 בפברואר, 2021 וזאת כנגד שחרור המניות (5%). בנוסף, האופציה שהוענקה לרוכשות לרכישת מניות נוספות של החברה בשיעור של 5% נוספים הועברה במלואה ללהב, אשר רשאית לממשה בעצמה, גם ללא צירוף משקיע אסטרטגי, במסגרת תיקון הסכם הרכישה מסרה להב הודעת מימוש נוספת ביחס למניות האופציה עבור 1.66% נוספים ממניות החברה תמורת כ- 12.5 מיליוני ש"ח. ביום 18 בפברואר, 2021 להב שילמה את מלוא הסכום. למועד החתימה על הדוחות הכספיים להב מחזיקה מניות בשיעור של 36.66% ואופציות בשיעור 3.34%.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. משבר הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה. במהלך תקופת הדוח התפשט הוירוס למדינות רבות בעולם וארגון הבריאות העולמי הכריז על המגפה כמגפה עולמית (להלן - "משבר הקורונה"). קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לנקוט בצעדים משמעותיים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת האינטראקציה הבינאישית, העלולים להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות הנכנסות והיוצאות מאותן המדינות. במקביל נרשמות השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות. החל מחודש מרס 2020, בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים וזאת לתקופות שונות לאורך השנה, לרבות שלוש תקופות סגר מהודק. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהתחשב בחיסון המהיר במדינת ישראל, קיימים סיכויים טובים יחסית כי המועד לסיום המשבר ועיקר השפעתו על הפעילות העסקית בישראל תסתיים בקרוב. עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, הערכותיה של הקבוצה בדבר השפעות המשבר כפופות לשינויים משמעותיים לאור האירועים, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו').

בשלב זה ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של הקבוצה בשנת 2020 הינן כדלקמן:

1. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי. עם זאת, החברה חווה ירידה מתמשכת במכירות דלקים גם בזמן בו אין סגרים מוחלטים, אך עדיין קיימות מגבלות על ענפי תעסוקה ומסחר שונים. במהלך החציון השני חלה התאוששות מסוימת בצריכת דלקים ובמכירות חנויות הנוחות, אך מכירות הדלקים עדיין לא הגיעו לקצבי המכירות כבשנת 2019.
2. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, והחברה צופה כי בהמשך שנת 2021 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת יצויין כי תוצאותיה הכספיות של החברה לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.
3. ירידת מחירי הנפט - הירידה החדה במחירי הנפט בעולם, במהלך שנת 2020 לצד האטה בקצב צריכת הדלקים גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של החברה במהלך החציון הראשון לשנת 2020, פגיעה זאת התקזזה בחלקה בחציון השני של שנת 2020. הזמנות הדלקים מבית הזיקוק לחודש מרס 2020 לא צפו את הירידה החדה בצריכת דלקים שחלה באותו חודש כתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה שגרמה להפסד חד פעמי מהותי, שהשפיע על תוצאות הרבעון הראשון של 2020 יצויין כי בשלהי שנת 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חלה עלייה משמעותית במחירי הנפט.

בשלב זה נקטה החברה בפעולות הבאות בכדי להתמודד עם מגיפת הקורונה:

- (א) הפחתת הוצאות שכר באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ת.
- (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. החברה הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים.
- (ג) הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו.

הקבוצה תמשיך ותבחן את התפתחות המשבר והשלכותיו ותעדכן את אומדניה במידת הצורך.

כמו כן, בשלב זה הקבוצה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות, מסגרות האשראי הפנויות ונכסים שונים ברי מימוש ו/או שיעבוד.

באור 1: - כללי (המשך)

ה. הגדרות	
בדוחות כספיים אלה -	
החברה	- "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.
החברה האם לשעבר	- דלק פטרוליום בע"מ.
החברה האם הסופית לשעבר	- קבוצת דלק בע"מ.
הקבוצה	- החברה, השותפויות והחברות המאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות וחברות כלולות.
בעל שליטה ובעלי עניין	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
דולר	- דולר של ארה"ב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נגזרים (לרבות נגזרים משובצים) ונכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מונטין) וההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה ממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גירעון) כרווח או כהפסד.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה, מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות בחברות כלולות (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

במועד איבוד ההשפעה המהותית, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

החברה החליטה להציג את חלקה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר מהוות חלק מפעילותה התפעולית והאסטרטגית ארוכת הטווח (בעיקר בתחום תחנות התדלוק) במסגרת הרווח התפעולי.

1. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים למליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנצברו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנסות ומהווים חלק מניהול המזומנים בקבוצה.

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. מלאי

מלאי מוצרי דלק (מלאי תפעולי) ומלאי מוצרי צריכה נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מידי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נמדדת כדלקמן:

- מוצרי דלק - לפי שיטת ממוצע משוקלל רבעוני.
- מוצרי צריכה - לפי שיטת ממוצע נע.

י. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים

הכנסות מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים נזקפות לדוח רווח והפסד עם מתן השירות או על פני תקופת השירות, בהתאמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה (המשך)

#### הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

#### עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוכרות כנכס כאשר העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שימשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. נכס בגין עלויות לקיום חוזה מופחת על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

#### קיבוע חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עברה.

#### תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

#### הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת במידה ורלבנטי, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות

דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. רווח (הפסד) כולל אחר בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצג בנפרד בהון. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר השבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה (לרבות מספרי השוואה) מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות

ביום 1 בינואר 2019 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"). החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הנה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

שנים

25  
3

מקרקעין  
כלי רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר (המשך)

א. חכירה מימונית (המשך)

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שאינו יצרן או סוחר  
במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שהינו יצרן או סוחר  
במועד התחילה מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" כנגד סעיף הכנסות ממכירות, בסכום אשר נקבע לפי השווי ההוגן של נכס הבסיס למעט, אם נמוך יותר, לפי הערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית שוק. בנוסף, במועד התחילה נכס הבסיס

נגרע כנגד סעיף עלות המכירות. עלויות עסקה שהתהוו מוכרות כהוצאה מידית במועד התחילה.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית, לבין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9.

בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת החברה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותן בסיס.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

6. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש. כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

7. חכירות משנה

בעסקאות בהן החברה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת החברה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש בין היתר על ידי בדיקה של תקופת החכירה המשנית ביחס לאורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש הנוצר מהחכירה הראשית. כאשר עברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש מטפלת החברה בחכירת המשנה כחכירה מימונית, אחרת חכירת המשנה מטופלת כחכירה תפעולית. כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים לבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. חכירות (המשך)

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות (המשך):

הקבוצה כמחכיר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה. הנכס הפיננסי חייבים בגין חכירה מימונית מטופל לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IAS 39.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

ד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס דלקמן:

%	
מבנים (לרבות שיפורים במושכר)	4-10
משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	4-15
מיכלי איחסון וניפוק	2-6
כלי רכב	15-20
ריהוט, ציוד ומחשבים	15-20
(בעיקר 4%)	4-10
(בעיקר 7%)	4-15
(בעיקר 4%)	2-6
(בעיקר 15%)	15-20
(בעיקר 20%)	15-20

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

לעניין ירידת ערך נכסים לא פיננסיים ראה סעיף יח' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת

הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כלליות על פי שיעור היוון משוקלל.

טז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

יז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים :  
שנים

קשרי לקוחות בתחום שיווק דלקים	12
הסכם אי תחרות	5
מותג	3
זכות לשיווק דלקים	10



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימוש בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בבחינת ירידת הערך של תחנות תדלוק אותן מפעילה החברה נחשבות תחנות תדלוק אלו כיחידה מניבה מזומנים אחת וזאת, בין היתר, בשל בסיס הלקוחות המשותף והתלות העסקית הקיימת בין התחנות השונות. יחד עם זאת במקרים בהם, לדעת הנהלת החברה, תחנות מסוימות אינן משרתות את רשת תחנות התדלוק, נחשבת כל אחת מתחנות אלו כיחידה מניבה מזומנים נפרדת.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברות כלולות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

יט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

1ב) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונה, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

(א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;

(ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;

(ג) חוזי ערבות פיננסית;

(ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;

(ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונה, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר או על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה בהתאם לנסיבות. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

7. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

8. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

9. חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

ב. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

9. חשבונאות גידור (המשך)

ב. גידור תזרימי מזומנים (המשך)

הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה

חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהן עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

כ. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית

למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הפרשות (המשך)

1. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

2. איכות הסביבה

החברה כוללת בחשבונותיה הפרשה בגין עלויות צפויות הקשורות בטיהור ותיקון מפגעים סביבתיים. הפרשה נרשמת כאשר להערכת ההנהלה צפוי (Probable) כי נוצרה התחייבות וניתן לאמוד בצורה מהימנה את סכומה. ההתחייבויות בגין איכות הסביבה מייצגות הערכה של העלויות הכרוכות בבדיקה ותיקון הזיהומים שנוצרו.

הערכת ההנהלה מבוססת על אומדנים פנימיים וחיצוניים אודות הזיהומים, הטכנולוגיה הקיימת לטיפול בהם וסקירת תקנות איכות הסביבה המתייחסות. התחייבויות בגין איכות הסביבה נצברות לרוב לא יאחר ממועד השלמת הסקר בדבר אופן הטיפול. הפרשה בגין התחייבויות אלו מותאמת בעת שמתקבל מידע נוסף, או בעת שינוי בנסיבות. עלויות לרכישת ציוד הנדרש לצורך טיפול שוטף במפגעים סביבתיים נזקפות לרכוש קבוע.

3. חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

כב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח התקופתית שבה העובדים מספקים את השירותים המיוחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

לחברה כלולה ולחברה מאוחדת קיימת תוכנית להטבה מוגדרת אשר מחושבת לפי הערכה אקטוארית. רווחים או הפסדים אקטואריים נזקפים לרווח כולל אחר.

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין מענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגינן תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח בה העובדים סיפקו את השירות המיוחס.

כג. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

לישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על החברה.

2. תיקון ל-IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בחרה ליישם את התיקון ביישום מוקדם ולהחילו עבור כל השינויים בדמי חכירה שנבעו כתוצאה ממשבר הקורונה. לאימוץ התיקון אין השלכות מהותיות, בשלב זה, על הדוחות הכספיים.



באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

- סיווג החכירה – הקבוצה כמחכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת הקבוצה האם החכירה מעבירה עובמהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת הקבוצה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

- נגזרים משובצים

כחלק מפעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר התקשרה החברה עם בעלי תחנות תדלוק בהסכמים במועדים שונים ולתקופות שונות במסגרתם שוכרת החברה את תחנות התדלוק האמורות. בחלק מההסכמים הנ"ל (בכ-50 הסכמים) קיימת בידי הצד המשכיר אופציה לבחור מדי תקופה שנקבעה את אופן הצמדת דמי השכירות לתקופה הבאה, מבין שתיים או שלוש חלופות (דולר ארה"ב, מדד המחירים לצרכן ומרווח השיווק של בנזין הנתון לפיקוח ממשלתי) ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

הנהלת החברה שקלה ובחנה את הצורך בהפרדת ומדידת האופציה לבחירת אופן דמי השכירות, כאמור לעיל, ולדעתה בהתבסס על חוות דעת מומחה שהתקבלה, בהתאם לעמדה זו, כל עוד לא נדרש, ביחס לכל חלופת הצמדה בנפרד, להפריד את הנגזר המשובץ מהחווה המארח (שכן קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החווה המארח והנגזר המשובץ), הרי שאין צורך בהפרדת ומדידת אופציית הבחירה שכן גם לגביה קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החווה המארח והנגזר המשובץ בהתאם לחלופה שתבחר.

- שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחווה החכירה. החברה נעזרת לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בבאור 24.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה

מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ראה מידע נוסף בבאור 15.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה, ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בבאור 23.

- חובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

- ירידת ערך מלאי

הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות לירידת ערך מלאי במידת הצורך. בחישוב ההפרשה יש לאמוד, בין היתר, את מחיר המכירה, נטו שצפוי לנבוע ממימוש המלאי.

- ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

באור 3: - גיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לא לממש אופציה לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש אופציה להארכה או לא לממש אופציה לביטול, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש אופציה להארכה או לא לממש אופציה לביטול כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש או אי מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול-IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.

התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברה בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.

אם מדובר באיבוד שליטה בחברה בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא. התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16 ו- IAS 39

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה-IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור נוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16 ו- IAS 39 (המשך)

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרוספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. תיקונים ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה- IASB מספר תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקונים), במטרה להבהיר את הקריטריון לקביעת סיווג התחייבות כשוטפת או בלתי שוטפת.

התיקונים כוללים את ההבהרות הבאות:

- הבהרה למשמעות המונח – הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות.
- הבהרה כי רק הזכויות הקיימות לחברה בסוף תקופת הדיווח יישמשו לצורך הקביעה האם לחברה קיימת הזכות לדחות את הסילוק של ההתחייבות.
- הבהרה לאמצעים אשר יישמשו לסילוק של התחייבות מעבר לסילוק באמצעות העברה של מזומנים (למשל סילוק באמצעות העברה של מכשירים הוניים).

התיקונים יישמו באופן רטרוספקטיבי החל מתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעת התיקונים, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
52	26
2	3
54	29

במטבע ישראלי (ללא הצמדה למדד)  
במטבע חוץ (בהצמדה לדולר)

באור 6: - השקעות לזמן קצר

בהתאם להסכם המימון של תאגיד בנקאי עם חברה מאוחדת, המזומנים והפקדונות משועבדים לטובת הבנק ומשמשים את החברה המאוחדת לפעילותה השוטפת בכפוף לאישור מהתאגיד הבנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הפקדונות מוצגים כנכסים המיועדים למימוש, לפרטים נוספים בדבר מכירת תחנות הכוח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 12ד'.

באור 7: - לקוחות

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
1,221	830
34	57
1,255	887
63	58
1,192	829
20	2

חובות פתוחים (1) (2)  
המחאות לגבייה (1) (2)  
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים לקוחות, נטו

(1) כולל צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 28ג'

(2) באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות, ראה באור 20ו'.

ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 37 ימים.

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

מיליוני ש"ח	
57	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>
4	הפרשה במשך השנה
2	כניסה לאיחוד
63	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>
7	הפרשה במשך השנה
1	כניסה לאיחוד
(13)	הכרה בחובות אבודים שנמחקו
58	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

באור 7: - לקוחות (המשך)

להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

סה"כ	מעל שנה	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו				עד 90 יום	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
		271-365 יום	181-270 יום	91-180 יום	מיליוני ש"ח		
<u>31 בדצמבר, 2020</u>							
887	73	3	3	4	13	791	לקוחות ברוטו
58	54	1	1	1	1	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>829</u>	<u>19</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>12</u>	<u>791</u>	סה"כ לקוחות, נטו
<u>31 בדצמבר, 2019</u>							
1,255	78	3	3	4	14	1,153	לקוחות ברוטו
63	58	1	1	1	1	1	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,192</u>	<u>20</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>13</u>	<u>1,152</u>	סה"כ לקוחות, נטו

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2019	2020	
מיליוני ש"ח		
1	2	מוסדות ממשלתיים
-	21	היטל השבחה לקבל
6	5	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לזמן ארוך (1)
30	11	הוצאות מראש
35	7	צדדים קשורים ובעלי עניין (2)
2	2	מקדמות לספקים
13	9	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>87</u>	<u>57</u>	

(1) ראה באור 11.  
 (2) ראה באור 28ג'.

באור 9: - מלאי

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
109	80
22	25
131	105

מוצרי דלק  
מלאי מוצרי צריכה

ב. לגבי שעבודים, ראה באור 25.

באור 10: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה (זכויות שימוש) הכוללים חכירות של מבנים ורכבים אשר משמשים הן לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה והן לצורך החכרת משנה וגביית דמי שכירות משוכרים (בעיקר מתחמי תדלוק).

הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 3 ל- 15 שנים, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הם לתקופה של עד 3 שנים.

חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול וכן תשלומי חכירה משתנים.

חלק מהמבנים ומתקני החברה מוקמים על קרקעות חכורות ממנהל מקרקעי ישראל. זכויות החכירה הינן בעיקר לתקופות של 48 שנים המסתיימות בין השנים 2021-2060 עם אופציה להארכה בחלק מהמקרים.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
31	29
1	1
16	11
159	183

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הוצאות בגין חכירות לטווח קצר  
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים  
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

2. דמי חכירה משתנים

חלק מחוזי החכירה של התחנות דלק המשמשות את החברה כוללים תשלומי חכירה המשתנים בהתאם לקצב המכירות בתחנה הרלוונטית. מטרת החברה בביצוע התקשרויות חכירה הכוללות תשלומי חכירה משתנים הינה לבצע הקבלה מסוימת בין העלויות הנובעות מחכירת התחנה לבין הכנסות הנובעות מפעילות התחנה ובאמצעות הקבלה זו להפחית את העלויות הקבועות הנובעות מהפעלת התחנה.

3. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה או ביטול ימומשו.

באור 10:- חכירות (המשך):

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

שנת 2020			
מקרקעין	כלי רכב	סה"כ	
	מיליוני ש"ח		
1,066	10	1,076	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
<u>שינויים במשך השנה:</u>			
145	4	149	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
11	3	14	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה
(5)	-	(5)	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
(105)	(13)	(118)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה
1,112	4	1,116	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>פחת שנצבר</u>			
148	5	153	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
151	4	155	הפחתה במשך השנה
(49)	(7)	(56)	גריעות מנכסי זכות שימוש
250	2	252	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
862	2	864	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
11	-	11	הפרשה לירידת ערך (1)
851	2	853	<u>יתרה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

(1) במהלך שנת 2020, החברה בחנה באופן פנימי את שווי ההוגן של מתקן דחיסת הגז והציוד הנלווה (להלן "המתקן") ובהתאם לכך ביצעה הפרשה לירידת ערך בגין המתקן בסך כולל של 19 מיליוני ש"ח לפני מס, לפרטים נוספים בדבר ירידת ערך רכוש קבוע המיוחס למתקן, ראה באור 14.



באור 10:- חכירות (המשך):

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (המשך)

שנת 2019			
סה"כ	כלי רכב מיליוני ש"ח	מקרקעין	
1,062	9	1,053	<u>עלות</u> יישום לראשונה של IFRS 16
16	2	14	<u>שינויים במשך השנה:</u> תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
4	-	4	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה
3	-	3	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
(9)	(1)	(8)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה
1,076	10	1,066	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
11	-	11	<u>פחת שנצבר</u> יישום לראשונה של IFRS 16
151	6	145	הפחתה במשך השנה
(9)	(1)	(8)	גריעות מנכסי זכות שימוש
153	5	148	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
923	5	918	<u>יתרה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019</u>

5. ניתוח מועדי פרעון של התחייבויות חכירה – ראה באור 20ג'.

באור 11: - הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית* %	
2019	2020		
מיליוני ש"ח			
5	4	4.6	<u>הלוואות (1)</u>
29	31	5.3	צמודות למדד המחירים לצרכן
34	35		ללא הצמדה
6	5		בניכוי - חלויות שוטפות
28	30		
19	5		חובות לקוחות וחייבים לא שוטפים (2)
50	-		פקדונות משועבדים (3)
7	-		נגזרים פיננסיים
30	4		הוצאות מראש
1	1	2.6	הלוואה לצד קשור
135	40		

\* ליום 31 בדצמבר, 2020.

(1) ההלוואות ניתנו לבעלי תחנות תדלוק וללקוחות אחרים של החברה.

להלן מועדי הגבייה של ההלוואות:

31 בדצמבר		
2020	מיליוני ש"ח	
5	5	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
5	5	שנה שניה
10	10	שנה שלישית
4	4	שנה רביעית
9	9	שנה חמישית ואילך
2	2	טרם נקבע
35	35	

(2) היתרה כוללת סך של כ-2.4 מיליוני ש"ח חובות לקוחות בגין מילוי דלקים ראשוני בתחנות, וכן חובות לקוחות אשר נקבעו לגביהם הסדרי פרעון לזמן ארוך.

(3) חברה מאוחדת העמידה פקדונות משועבדים על פי הסכם מימון עם הבנקים המממנים. הפקדונות נושאים ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2019 – 0.22%) נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הפקדונות מוצגים כנכסים המיועדים למימוש.

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות

31 בדצמבר		
2019	2020	
מיליוני ש"ח		
83	83	עלות המניות
38	38	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה, נטו
45	45	
56	39	הלוואות ויתרות חובה (1)
101	84	סה"כ השקעה בחברות כלולות

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 כוללת היתרה הלוואות אשר אינן צמודות למדד בסך של כ- 36 מיליוני ש"ח אשר נושאות ריבית בשיעור שנתי משוקלל של כ-3.14% והלוואות בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ואשר נושאות ריבית בשיעור שנתי משוקלל של כ- 5.9%, מועדי הפרעון של מרבית ההלוואות הנ"ל טרם נקבע. בתקופת הדוח בהתאם להוראות תקן חשבונאי בינלאומי מספר 28 ביצעה החברה הפחתה בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח.

ב. סכומי דיבידנד מחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
1	-	1	שותפות די איי אן
2	4	3	דלק רמת השרון בע"מ
3	4	4	

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע נוסף בדבר חברות מוחזקות

1. מידע נוסף בדבר חברות כלולות המוחזקות במישרין ובעקיפין על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה		זכויות החברה בהון ובהצבעה %	מדינת התאגדות	שנת 2020
	ערבויות	הלוואות ושטרי הון			
1	-	-	25	ישראל	שותפות דלק ניר צבי
5	-	6	50	ישראל	מ. רוזנפלד
3	-	-	50	ישראל	א ד אפיקי דלק בע"מ
1	-	-	60	ישראל	תחנות שערי מרכז (*)
14	-	10	50	ישראל	דלק סעדון
-	10	7	50	ישראל	אורחאן מי מגידו
3	-	9	50	ישראל	דלק עין יהב
36	-	-	50	ישראל	דלק רמת השרון
5	-	2	51	ישראל	א. דוד דלקים בע"מ
2	-	-	15	ישראל	קמור שירותי ספנות בע"מ
10	-	-	50	ישראל	שותפות די.איי.אן
-	-	1	50	ישראל	הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול
4	-	4	50	ישראל	דלק מנוחה
84	10	39			

היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה		זכויות החברה בהון ובהצבעה %	מדינת התאגדות	שנת 2019
	ערבויות	הלוואות ושטרי הון			
1	-	-	25	ישראל	שותפות דלק ניר צבי
5	-	8	50	ישראל	מ. רוזנפלד
3	-	-	50	ישראל	א ד אפיקי דלק בע"מ
1	-	-	60	ישראל	תחנות שערי מרכז (*)
13	-	9	50	ישראל	דלק סעדון
2	10	8	50	ישראל	אורחאן מי מגידו
18	-	24	50	ישראל	דלק עין יהב
36	-	-	50	ישראל	דלק רמת השרון
5	-	2	51	ישראל	א. דוד דלקים בע"מ
2	-	-	15	ישראל	קמור שירותי ספנות בע"מ
11	-	-	50	ישראל	שותפות די.איי.אן
-	-	1	50	ישראל	הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול
4	-	4	50	ישראל	דלק מנוחה
101	10	56			

(\*) הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברה הנ"ל עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי המניות הנוספים בחברות אלו, בקשר עם קבלת החלטות מהותיות בחברות מוחזקות.

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע נוסף בדבר חברות מוחזקות (המשך)

2. מידע נוסף בדבר חברות ושותפיות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

(1) בחודש ינואר 2020 השלימה החברה רכישת 75% ממניות חברה העוסקת בשיווק ומכירה של גפ"מ, בתמורה לסך כולל של כ- 4.5 מיליוני ש"ח. לחברה קיימת אופציית רכש ללא הגבלת זמן ולמוכר קיימת אופציית מכר אשר תיכנס לתוקפה 3 שנים לאחר מועד השלמת העסקה ולפרק זמן של 4 שנים, כמפורט בהסכם הרכישה.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של הנרכשת במועד ההשלמה, הינו כדלקמן:

מיליוני ש"ח

(4) 5	הון חוזר, נטו נכסים לא שוטפים
1 10	סה"כ נכסים מזוהים, נטו מוניטין הנובע מהרכישה
<u>11</u>	סך עלות הרכישה (*)

(\*) כולל התחייבות בגין אופציית המכר בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

(2) בחודש ספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת יתרת מניות השותפים (49%) בחברת קפה ג'ו גורמה בע"מ – להלן "קפה ג'ו" בתמורה לסך של 3 מיליוני ש"ח. החברה ביצעה הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני, על בסיס היוון תזרמי המזומנים העתידי (DCF), בשיעור היוון של כ- 10.8%. לאחר הרכישה כאמור החברה מחזיקה ב- 100% ממניות קפה ג'ו.

בהתאם לעבודה הנ"ל, השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של הנרכשת במועד ההשלמה, לרבות שווי הוגן של השקעה קודמת הינו כדלקמן:

מיליוני ש"ח

2 4 3 (1)	הון חוזר, נטו נכסים לא שוטפים מותג (יופחת על פני 10 שנים) עתודה למס
8 2	סה"כ נכסים מזוהים, נטו מוניטין הנובע מהרכישה
<u>10</u>	סך עלות הרכישה (*)

(\*) סך עלות הרכישה כולל את תמורת העסקה ואת השווי ההוגן של השקעה הקודמת למועד השגת השליטה.

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו

(1) בחודש דצמבר 2019 התקיימו התנאים המתלים לרכישת איי פי פי דלק אשקלון (להלן – דלק אשקלון) ואיי פי פי דלק שורק (להלן – דלק שורק). החברה החלה לאחד את דוחותיהם הכספיים של דלק אשקלון ודלק שורק החל מיום 31 בדצמבר 2019. סך עלות הרכישה הסתכמה ב- 528 מיליוני ש"ח. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים קרן הון בחובה בגין עסקאות עם בעל שליטה בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח בגין הפער שבין סך התמורה ששולמה ובין הערך הפנקסני של הנכסים בניכוי ההתחייבויות בחברות שנרכשו, כרשום בספרי הצד הקשור. דלק שורק ודלק אשקלון מפעילות תחנות כוח המספקות חשמל למתקני התפלה וללקוחות אחרים. לפרטים נוספים בדבר מכירת חברות אלו ראה באור 12ד' (2) להלן.

להלן תמצית הדוחות הכספיים שאוחדו:

13	הון חוזר נטו
852	נכסים קבועים, נטו (בעיקר תחנות כח)
94	פקדונות והוצאות מראש לזמן ארוך
<u>(434)</u>	התחייבויות לזמן ארוך
<u>525</u>	סה"כ נכסים, נטו

(2) בחודש יולי 2020 נחתם הסכם (בהמשך למזכר הבנות מחודש מאי 2020) למכירת 100% ממניות דלק שורק ודלק אשקלון בתמורה לסך כולל של כ-367 מיליוני ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים בין היתר, קבלת אישורים רגולטוריים, הסכמת גורמים מממנים, הסכמת צדדים שלישיים נוספים וכן אישורים נוספים אחרים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה ובוצע קלוזינג לאחר תאריך המאזן.

ביום 13 בנובמבר, 2020 נחתמה תוספת להסכם המכירה במסגרתה נקבע, בין היתר, כי המועד האחרון לקיום התנאים המתלים נדחה ליום 31 בדצמבר 2020, עם אופציה להארכה נוספת עד ליום 31 בינואר 2021.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בפברואר, 2021, נחתמה תוספת נוספת להסכם המכירה, לפיה המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נדחה ליום ה-14 בפברואר, 2021 ומועד פרעון החוב הנדחה יוקדם ויחול עד תום שמונה חודשים ושבועיים ממועד ההשלמה. תמורת העסקה הותאמה בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים. סך של כ-60 מיליוני ש"ח ישולם כתמורה נדחית על פי ההסכם.

ביום 22 בפברואר, 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים הנדרשים הושלמה עסקת המכירה.

לאור משבר הקורונה והעלייה ברמת הסיכון במשק והחשש מירידת תעריפי הייצור של החשמל אותן מוכרות תחנות הכוח ולאור מזכר ההבנות, כאמור לעיל, בחנה החברה את השווי ההוגן של תחנות הכוח בהתבסס על מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תוצאות הערכת השווי הינן בקירוב למחיר הנגזר לתחנות הכוח במסגרת הסכם המכירה. לפיכך כללה החברה בתקופת הדוח הפרשה לירידת ערך תחנות הכוח בסך של 193 מיליוני ש"ח (לפני השפעת המס).

(3) בחודש יוני 2020 נחתם הסכם (בהמשך למזכר הבנות מחודש מאי 2020) למכירת נכסי פי גלילות שבבעלות החברה (מסופי האחסון והניפוק באשדוד, ב"ש, חיפה וירושלים) וכן מכירת 100% מהחזקות החברה בשותפות דלק פי גלילות, דהיינו מכירת פעילות החברה במגזר ניפוק ואחסון דלקים, בתמורה לסך כולל של כ- 720 מיליוני ש"ח בניכוי עלויות משוערות של כ- 30 מיליוני ש"ח. בחודש יולי 2020, הושלמה העסקה. בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ-58 מיליוני ש"ח בגין מכירה זו לפני השפעת המס.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רשויות מיסוי מקרקעין הגישו השגה על השוומות העצמיות שהוגשו על ידי החברה. על פי הרשויות, שווי המקרקעין בעסקה אמור להתבסס על עסקאות השוואה באיזור ולא בהתאם להסכם המכר. על פי ההשגה שהוגשה שווי המקרקעין לדעת רשויות המס גבוה בכ- 273 מיליוני ש"ח מהמחיר שנקבע בעסקה. בכוונת החברה להגיש השגה בנושא, עמדת החברה, היא כי יש למסות את העסקה לפי התמורה שסוכמה בין הצדדים שכן התמורה נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים.

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו (המשך)

(4) בהמשך לאמור בסעיף 1 ו-2 לעיל, להלן נתונים לגבי קבוצת הנכסים והתחייבויות של דלק אשקלון ודלק שורק המיועדים למימוש

ליום 31 בדצמבר 2020 <hr/> מיליוני ש"ח	
38 32 80 <hr/> 14 <hr/> 164	<p><u>נכסים שוטפים</u>                  מזומנים ושווי מזומנים                  השקעות לזמן קצר                  לקוחות                  חייבים ויתרות חובה</p>
83 603 <hr/> 686 <hr/> 850	<p><u>נכסים לא שוטפים</u>                  הלוואות ופקדונות לזמן ארוך                  רכוש קבוע, נטו</p> <p>סה"כ נכסים</p>
15 1 55 <hr/> 7 <hr/> 78	<p><u>התחייבויות שוטפות</u>                  אשראי לזמן קצר                  אשראי מהחברה האם הסופית לשעבר                  התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                  זכאים ויתרות זכות</p>
422 4 <hr/> 426 <hr/> 504	<p><u>התחייבויות לא שוטפות</u>                  הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים                  הפרשות והתחייבויות אחרות</p> <p>סה"כ התחייבויות</p>

באור 12: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו (המשך)

(5) בהמשך לאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, תוצאות הפעילות של דלק אשקלון ודלק שורק וכן של פעילות ניפוק ואחסון הדלקים לרבות הפסדים שנבעו ממימושם סווגו בדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות נטו, כאשר מספרי השוואה סווגו מחדש.

להלן הנתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
110	108	528	הכנסות ממכירות
61	62	462	עלות המכירות
49	46	66	רווח גולמי
5	5	6	הוצאות הנהלה וכלליות
9	1	271	הוצאות אחרות, נטו (בעיקר ירידות ערך והפסדים ממימוש)
35	40	(211)	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	43	הוצאות מימון, נטו
35	40	(254)	רווח (הפסד) לפני מס
8	14	(26)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
27	26	(228)	רווח נקי (הפסד)

להלן הרכב תזרימי המזומנים, נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו:

(1)	1	(60)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
-	-	(11)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	32	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

ה. באשר לרשימת החברות והשותפויות המוחזקות העיקריות, ראה נספח לדוחות הכספיים.



באור 13: - נדל"ן להשקעה

א. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. השווי הוגן של הנדל"ן כאמור מסווג לרמה 3 במידרג השווי הוגן.

ב. תנועה:

נדל"ן להשקעה	
מיליוני ש"ח	
59	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
(15)	מימוש בתקופה (1)
44	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
(11)	ירידת ערך (2)
33	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(1) בחודש אפריל 2019 נמכר נכס השייך לחברה. התמורה בגין המכירה הייתה בהתאם לערכו בספרים.

(2) בחודש דצמבר 2020 ביצעה החברה הפחתה לירידת ערך בגין מבנה מסחרי שבבעלותה בהתאם להערכת השווי שבוצעה.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 25.

באור 14: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2020

סה"כ	תחנות כוח	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מיליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	מיכלי איחסון וניפוק	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר	עלות
3,933	1,200	283	70	766	274	1,340	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
65	-	12	2	28	2	21	תוספות במשך השנה
5	-	-	-	5	-	-	כניסה לאיחוד
(1,200)	(1,200)	-	-	-	-	-	מיון לנכסים המיועדים למימוש (*)
(766)	-	(18)	(2)	(162)	(276)	(308)	גריעות במשך השנה
2,037	-	277	70	637	-	1,053	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
1,909	348	250	40	626	121	524	פחת שנצבר
77	-	15	11	20	6	25	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(348)	(348)	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
(319)	-	(17)	(2)	(120)	(127)	(53)	מיון לנכסים המיועדים למימוש (*)
1,319	-	248	49	526	-	496	גריעות במשך השנה
718	-	29	21	111	-	557	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
74	-	-	7	14	-	53	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020
644	-	29	14	97	-	504	בניכוי - הפרשה לירידת ערך (**)
							יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020

(\*) סיווג לנכסים המיועדים למימוש, לפרטים נוספים ראה באור 12ד'.  
 (\*\*) ההפרשה לירידת ערך בוצעה בעיקרה בשנים קודמות והינה מתייחסת בעיקר לירידת ערך מתקן דחיסת הגז, מבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק. בשנת 2020 נכללה הפרשה נוספת לירידת ערך בגין מתקן הגז וציוד נלווה בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.

באור 14: - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך)

שנת 2019

סה"כ	תחנות כוח	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מיליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	מיכלי איחסון וניפוק	קרקע ומבנים לרבות שיפורים (במושכר **)	עלות
2,729	-	276	69	752	273	1,359	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
43	-	10	3	29	1	-	תוספות במשך השנה
1,202	1,200	1	-	1	-	-	כניסה לאיחוד
(41)	-	(4)	(2)	(16)	-	(19)	גריעות במשך השנה
3,933	1,200	283	70	766	274	1,340	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
1,505	-	237	40	611	109	508	פחת שנצבר
87	-	17	1	30	12	27	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
348	348	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
(31)	-	(4)	(1)	(15)	-	(11)	כניסה לאיחוד
1,909	348	250	40	626	121	524	גריעות במשך השנה
2,024	852	33	30	140	153	816	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
66	-	-	-	13	-	53	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019
1,958	852	33	30	127	153	763	בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*)
							יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019

(\*) ההפרשה לירידת ערך אשר בוצעה בעיקרה בשנים קודמות, הינה בעיקר בגין ירידת ערך מתקן דחיסת הגז ומבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק.  
 (\*\*) לפרטים בדבר חכירות מקרקעין לתקופה ארוכה, ראה באור 10.

באור 14: - רכוש קבוע (המשך)

ב. בעת בחינת ירידת ערך מתייחסת החברה למרבית תחנות התדלוק כיחידה מניבת מזומנים אחת. ביום 30 באפריל, 2018, פורסמה החלטת ועדת המחירים במשרד האנרגיה לפיה יקטן מרווח השיווק המפוקח לליטר בנזין 95 בשירות עצמי ב- 4.7 אגורות לליטר (לא כולל מע"מ). התוספת בעד שירות מלא לליטר בנזין 95 תעמוד על 21 אגורות (כולל מע"מ), עלייה של 1 אגורות (כולל מע"מ).

לאור הירידה במרווח השיווק כאמור לעיל וכן לאור ירידה אפשרית בצריכת הדלקים העתידית (על רקע כניסתם של רכבים "חסכוניים"/"חשמליים") בחנה החברה בשנת 2019 את הצורך בירידת ערך תחנות התדלוק והגיעה למסקנה ששווי השימוש של תחנות עולה על ערכם בספרים. ליום 31 במרס 2020, בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה שוב את סכום בר ההשבה של תחנות התדלוק, אשר ערכן בספרים היה כ- 898 מיליוני ש"ח (וזאת בהתחשב גם בהון החוזר המתייחס לאותן תחנות). סכום בר ההשבה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בשיעור ניכיון (לפני מס) של כ- 12.1% והנחה של גידול ממוצע ברווח הגולמי ממכירות בנזין בשנים 2022 עד 2026 בשיעור של כ- 1.4% לשנה (בשנת 2021 חזרה לרמת פעילות של לפני משבר הקורונה) ולאחר מכן, החל משנת 2027 עד 2041 קיטון ממוצע ברווח הגולמי השנתי ממכירות בנזין בשיעור של 3.8% לשנה. בהתאם לבחינה האמורה הסכום בר ההשבה עלה על הערך בספרים ולפיכך לא נדרשת הפרשה לירידת ערך. ליום 31 בדצמבר, 2020 לא קיימים סימני אזהרה נוספים ביחס למועד בחינת ירידת הערך.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 25.

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. ההרכב

י"ד	קשרי לקוחות	זכויות שיווק ומותג מיליוני ש"ח	הסכום אי תחרות	מוניטין	סה"כ	
<u>עלות</u>						
2	11	9	5	342	369	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
-	-	3	-	2	5	כניסה לאיחוד
2	11	12	5	344	374	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
-	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	10	10	כניסה לאיחוד (2)
-	-	-	-	(308)	(308)	גריעות השנה (1)
2	11	12	5	46	76	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>הפחתה שנצברה</u>						
2	7	8	5	22	44	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
-	1	-	-	-	1	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
2	8	8	5	22	45	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
-	1	-	-	3	4	הפחתה שהוכרה במהלך השנה (3)
2	9	8	5	25	49	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>יתרה בדוחות הכספיים, נטו</u>						
-	2	4	-	21	27	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
-	3	4	-	322	329	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

א. ההרכב (המשך)

- (1) במהלך חודש יוני, 2020 החברה מכרה את פעילות האחסון וניפוק הדלקים, ראה באור 12ד'.
- (2) בחודש ינואר, 2020 השלימה החברה רכישת 75% ממניות חברה העוסקת בשיווק ומכירה של גפ"מ, בתמורה לסך כולל של כ- 4.5 מיליוני ש"ח. לחברה ולמוכר קיימות אופציות רכש ומכר, בהתאמה לגבי יתרת מניות המיעוט לתקופה של שבע שנים כמפורט בהסכם הרכישה. תמורת הרכישה יוחסה להון חוזר ולמונטין בסך של 6 מיליוני ש"ח.
- (3) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, בחנה החברה בהתאם להערכת שווי חיצונית שנעשתה על ידה את הסכום בר ההשבה של שותפות דלק קליאוט, וכן באמצעות הערכת שווי פנימית את סכום בר ההשבה של קפה ג'ו. ובהתאם לכך נמצא כי יש לבצע הפחתה שיוחסה למוניטין בסך של 3 מיליוני ש"ח.

ב. הקצאת מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר

סה"כ	אחסון וניפוק דלקים		מתחמי תדלוק ומסחר		שיווק ישיר			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
	מיליוני ש"ח							
322	21	308	-	3	2	11	19	מוניטין
4	4	-	-	4	4	-	-	זכויות שיווק ומותג
3	2	-	-	-	-	3	2	ידע, קשרי לקוחות והסכם אי תחרות

באור 16: - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
מיליוני ש"ח		
680	592	בשקלים ללא הצמדה (1)
408	113	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות וריבית לשלם
1,088	705	

(1) מרבית ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח, שיעור הריבית הממוצע מסתכם לכ- 1.5% (ליום 31 בדצמבר, 2019 בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח אשר הסתכם בממוצע לכ-1.6%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 25.

ג. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19ב'.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
104	87
22	12
314	178
440	277
11	2

במטבע ישראלי:  
 חשבונות פתוחים והוצאות שנצברו (\*  
 המחאות לפרעון  
 במטבע חוץ או צמודים לו (בעיקר בדולר)  
 (\* כולל צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה 28ג'

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 38 ימים.

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
229	189
56	3
7	7
41	41
-	10
164	168
497	418

מוסדות  
 צדדים קשורים ובעלי עניין (1)  
 הכנסות מראש  
 שכר והוצאות נלוות  
 נגזרים פיננסיים  
 הוצאות שנצברו (בעיקר בגין הוצאות אחזקת תחנות)  
 ואחרות

(1) ראה באור 28ג'.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2020

יתרה בניכוי	יתרה
חלויות שוטפות	מיליוני ש"ח
130	235
22	30
152	265

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)  
 שקלי לא צמוד בריבית משתנה (2)

ליום 31 בדצמבר, 2019

יתרה בניכוי	יתרה
חלויות שוטפות	מיליוני ש"ח
753	1,112
68	117
821	1,229

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)  
 שקלי לא צמוד בריבית משתנה (2)

- (1) ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2020 נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-2.8%, (ליום 31 בדצמבר, 2019 – 3.6%).
- (2) ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח, שיעור הריבית הממוצע מסתכם לכ-2.1% (ליום 31 בדצמבר, 2019 ריבית בשיעור ממוצע של כ-2.6%).

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. במסגרת הלוואות לזמן קצר וארוך שקיבלה החברה וחברה מאוחדת מתאגידים בנקאיים, התחייבו החברה והחברה המאוחדת לעמוד בין היתר בהתניות הפיננסיות הבאות. ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה והחברה המאוחדת עומדות באמות המידה המפורטות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 600 מיליוני ש"ח.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור 12% מסך המאזן של החברה.
3. ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) של החברה לא יפחת משיעור של 9% או 12% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים). וזאת בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16.
4. יחס חוב פיננסי, נטו בניכוי הון חוזר תפעולי ל- EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי לא יעלה בכל עת על 3 (בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16). יחס זה נמדד לראשונה החל מהדוחות התקופתיים ליום 30 בספטמבר, 2020.
5. כל שינוי שליטה בחברה יאושר מראש ע"י הבנקים המממנים.

בכוונת החברה לפנות לגופים המממנים על מנת להסדיר את אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות כלפיהם וזאת לאור הפיצול המתוכנן של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 30.

כמו כן, במסגרת ההסכמים נחתמו תנאי נחיתות והכפפה כדלקמן:

1. כל הלוואות הבעלים כפי שהם כיום ו/או יהיו בעתיד בכל זמן שהוא - יחשבו ויהיו תמיד נחותות (subordinated) ונדחות אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא ייפרעו להם אלא רק לאחר קבלת אישורו של הבנקים לכך בכתב ומראש.
2. החברה תימנע מהעברות כספים לבעלים, בכל צורה ואופן שהם (לרבות קיזוז), במישרין או בעקיפין, כל הלוואות בעלים ו/או כל ריבית ו/או פירות ו/או תשואה בגינם.
3. החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהוא מהחברה ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי (לרבות מתן בטוחה) ו/או ערבויות מהחברה (למעט אשראי ספקים הניתן במהלך העסקים הרגיל) - והכל בלי לקבל את הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש.
4. החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיבידנדים או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם לבעלים עד תום שנת 2021, אלא אם קיבלה את הסכמת הבנקים מראש ובכתב.
5. החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, וכן לא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, מבלי שתקבל את הסכמת הבנקים לכך מראש ובכתב.

בנוסף, מתחייבת החברה כי כל מכירה ו/או העברה ו/או מסירה ו/או החכרה ו/או השכרת נכס כלשהו מנכסיה ו/או זכות כלשהי מזכויותיה, כפי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד, כולם או מקצתם, מבעלותה ו/או מרשותה (לרבות התחייבות לעשות כן), יבוצעו במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה (לרבות העברות כאמור לגוף קשור), אלא אם התקבלה הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש. וכן החברה לא תשנה את אופי עסקיה וזאת מבלי לקבל את הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש.

בנוסף החברה מתחייבת כי לא תשעבד, לא תמשכן ולא תתחייב לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא נכס כלשהו ו/או חלק ממנו, מנכסיה, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנקים בכתב ומראש.

במקרה בו יחול שינוי שליטה, כהגדרתו בהסכם, ו/או במקרה בו קבוצת דלק תחדל מלהחזיק בעצמה במישרין או בעקיפין לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דלול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב יהווה הדבר ארוע הפרה והבנק יהיה רשאי להעמיד את החובות והתחייבויות החברה לפירעון מיידי.

בהקשר זה יצויין כי, החברה קיבלה אישור מהבנקים להחלפת גרעין השליטה והבעלות בחברה כאמור בבאור 1 ג'.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
מיליוני ש"ח					
113	71	56	20	5	265

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 25.

באור 20: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון בגין שינויים במחירי הדלקים ועוד), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכוני אשראי

הקבוצה נוהגת להפקיד את יתרות המזומנים ושווי המזומנים שלה בתאגידים בנקאיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ולהערכתה אין סיכון אשראי משמעותי בגין יתרות אלו.

הכנסות הקבוצה ממכירות מורכבות ממספר רב של לקוחות (בחלקם באמצעות כרטיסי אשראי). יתרת הלקוחות כוללת מספר מצומצם של לקוחות אשר להם קיימת בדרך כלל, יתרת חוב משמעותית (עשרות מיליוני שקלים). בגין מרבית יתרות הלקוחות וההלוואות שהועמדו כאמור לא הועמדו לקבוצה בטחונות.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות והלוואות שהועמדו ומכירה, במידת הנדרש, בהפרשות ספציפיות וכלליות לחובות מסופקים (ירידת ערך) המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את הסיכון וההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק (ראה גם באורים 7 ו-11).

2. סיכוני ריבית

מרבית ההלוואות לזמן קצר נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים ושינויים בשווי הוגן. מרבית ההלוואות לזמן ארוך מבנקים נושאות שיעורי ריבית קבועים החושפים את הקבוצה לסיכון שווי הוגן.

3. סיכונים לשינוי בשער החליפין

החברה רוכשת דלקים באשראי ספקים דולרי או צמוד לדולר, בעוד שמטבע הפעילות של החברה הינו השקל, לפיכך, לחברה חשיפה מטבעית הנובעת מתנודות בשערי חליפין של הדולר, ראה סעיף ו' להלן. החברה נוהגת להתקשר בעסקאות עתידיות במטבע חוץ כנגד חלק מהחשיפה האמורה.

4. סיכוני מדד

לחברה עודף התחייבויות על נכסים צמודים למדד המחירים לצרכן, אשר חושפים את החברה לתנודתיות ולסיכון של שינויים במדד, ראה סעיף ו' להלן.



באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

5. סיכונים בגין שינויים במחירי מוצרי הדלקים

לחברה מלאי דלקים אשר ערכי מכירתם משתנים בהתאם לשינויי מחירי הדלקים באגן הים התיכון. בשנים האחרונות היתה תנודתיות רבה במחירים אלו. לחברה אין יכולת השפעה על מחירים אלו ועל התנודות במחירים. הנהלת החברה מנהלת את תחזית הרכישות מהספקים וצבר הזמנות הלקוחות על בסיס חודשי לרבות מעקב יומי אחר כרש הלקוחות וצמצום מלאי הדלקים התפעולי למינימום האפשרי.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

שווין ההוגן של יתרת הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים וכן של חייבים, פקדונות, הלוואות, יתרות חובה לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות תואם או קרוב ליתרתם בדוחות הכספיים מאחר שמרבית יתרות אלו נושאות ריבית אשר אינה שונה באופן מהותי מהריבית המקובלת בשוק לנכסים והתחייבויות דומים (מסווגים לרמה 2 במדרג השווי הוגן).

ג. ריכוז סיכון נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת בעיקר באמצעות אשראי בנקאי קצר וארוך. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. מסגרות האשראי הפנויות של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות ל-151 מליוני ש"ח.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2020

על פי דרישה	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-5 שנים ואילך	סה"כ	
מיליוני ש"ח								
-	601	-	-	-	-	-	601	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	118	75	57	21	5	-	276	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	277	-	-	-	-	-	277	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	401	-	-	-	-	-	401	זכאים
-	144	118	103	95	83	441	984	התחייבויות בגין חכירה
79	-	-	-	-	-	-	79	ערבויות פיננסיות
79	1,541	193	160	116	88	441	2,618	

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ	מ-5 שנים ואילך	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	על פי דרישה	
מיליוני ש"ח								
686	-	-	-	-	-	686	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,579	471	95	131	139	200	543	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
440	-	-	-	-	-	440	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
490	-	-	-	-	-	490	-	זכאים
1,073	473	91	105	115	133	156	-	התחייבויות בגין חכירה
85	-	-	-	-	-	-	85	ערבויות פיננסיות
<u>4,353</u>	<u>944</u>	<u>186</u>	<u>236</u>	<u>254</u>	<u>333</u>	<u>2,315</u>	<u>85</u>	

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

31 בדצמבר, 2020

רמה 3	רמה 2	רמה 1	
מיליוני ש"ח			
-	4	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	6	-	חוזה אקדמה (forward) על מט"ח
-	10	-	חוזה אקדמה בגין סחורות
<u>-</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	

ה. נגזרים וגידור

חברות הקבוצה מתקשרות לעתים בעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים מסויימים, שנועדו בחלקם להגן על החשיפה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ, לשינויים במדד המחירים לצרכן, לשינויים בערך של מלאי ולשינויים בשיעורי ריבית.

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

- לרכישת כ- 95 מליון דולר בתמורה לכ- 305 מיליוני ש"ח.
- למכירת כ- 9 מליון דולר בתמורה לכ- 28 מיליוני ש"ח.

עיקר עסקאות הפורוורד הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישות מלאי דולרי מספקי הדלקים.

בנוסף ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה התקשרויות פתוחות למכירת תזקי דלק כמפורט להלן:

- למכירת 16,000 טון בתמורה לכ- 6.2 מיליוני ש"ח.

עסקאות סחר דלקים אלו לא יועדו כהגנה חשבונאית.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני מטבע

מאזן הצמדה מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2020:							
סה"כ	לא כספי	שווי הוגן	צמוד לאחר	צמוד לדולר	בהצמדה למדד	ללא הצמדה	
מיליוני ש"ח							
							<b>נכסים שוטפים</b>
							מזומנים ושווי מזומנים
29	-	-	-	3	-	26	
							השקעות לזמן קצר
-	-	-	-	-	-	-	
829	-	-	-	11	-	818	לקוחות חייבים ויתרות חובה ללא חלויות
57	13	-	-	-	1	43	מסים לקבל
7	-	-	-	-	7	-	מלאי
105	105	-	-	-	-	-	
1,027	118	-	-	14	8	887	<b>נכסים המוחזקים למימוש</b>
850	850	-	-	-	-	-	סה"כ רכוש שוטף
1,877	968	-	-	14	8	887	
							<b>נכסים לא שוטפים</b>
							השקעות בחברות כלולות
84	27	-	-	-	9	48	נכס זכויות שימוש בגין חכירה
853	853	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
33	-	33	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
644	644	-	-	-	-	-	מוניטין
21	21	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
6	6	-	-	-	-	-	מסים נדחים
42	42	-	-	-	-	-	הלוואות ללקוחות
30	-	-	-	-	4	26	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
10	4	-	-	-	-	6	סה"כ השקעות לא שוטפות
1,723	1,597	33	-	-	13	80	סה"כ נכסים
3,600	2,565	33	-	14	21	967	

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני מטבע (המשך)

סה"כ	לא כספי	שווי הוגן	צמוד לאחר	צמוד לדולר	בהצמדה למדד	לא הצמדה	
מיליוני ש"ח							
							<u>התחייבויות</u>
							<u>שוטפות</u>
							אשראי מתאגידים
705	-	-	-	-	-	705	בנקאיים ונותני
							אשראי אחרים
							התחייבויות
							לספקים ונותני
277	-	-	-	178	-	99	אשראי אחרים
							חלויות שוטפות
116	-	-	7	5	92	12	בגין חכירה
							זכאים ויתרות
418	7	10	-	-	-	401	זכות
1,516	7	10	7	183	92	1,217	
							<u>התחייבויות</u>
							<u>המיועדות</u>
504	504	-	-	-	-	-	למימוש
							סה"כ התחייבויות
2,020	511	10	7	183	92	1,217	<u>שוטפות</u>
							<u>התחייבויות לא</u>
							<u>שוטפות</u>
							הלוואות
							מתאגידים
152	-	-	-	-	-	152	בנקאיים
							התחייבויות בגין
701	-	-	44	32	562	63	חכירה
							התחייבויות בשל
8	8	-	-	-	-	-	הטבות לעובדים
4	4	-	-	-	-	-	מסים נדחים
							הפרשות
							והתחייבויות
							אחרות לא
23	-	7	-	-	-	16	שוטפות
888	12	7	44	32	562	231	סה"כ התחייבויות
2,908	523	17	51	215	654	1,448	לא שוטפות
692	2,042	16	(51)	(201)	(633)	(481)	סה"כ התחייבויות
							נכסים
							(התחייבויות) נטו

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השיקלית	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%
מיליוני ש"ח	
(6)	6
(7)	7

2020

2019

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
רווח (הפסד) מהשינוי *	
עליית מדד של 2.5%	ירידת מדד של 2.5%
מיליוני ש"ח	
(15)	15
(17)	17

2020

2019

\* כולל את השפעת המדד על החכירות

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%
מיליוני ש"ח	
1	(1)
6	(6)

2020

2019

ח. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

באור 21: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
12	9
1	1
11	8

התחייבויות בשל הטבות לעובדים  
בניכוי - יעודה שהופקדה

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ג. במסגרת הסכמות בין חברות הקבוצה, חברת האם הסופית לשעבר וועד העובדים של חברות הקבוצה, נקבע כי כלל עובדי הקבוצה ונושאי משרה בכירה יהיו זכאים למענק בעקבות מכירת מניות החברה בהתאם לנוסחה שנקבעה. סך המענק הסתכם לסך של כ- 9.8 מיליוני ש"ח. חברת האם הסופית לשעבר התחייבה לשאת בעלות המענק בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח. השתתפות החברה האם הסופית לשעבר בניכוי השפעת המס נזקפה במישרין להון החברה. בחודש דצמבר 2020 שולם המענק לעובדי החברה.

באור 22: - הפרשות והתחייבויות אחרות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
32	17
-	6
32	23

התחייבות בגין איכות סביבה (1)  
התחייבות לרכש עתידי של מניות (2)

(1) היתרות מייצגות את אומדן הנהלת החברה, לגבי התחייבויות בגין איכות הסביבה בקשר עם זיהומים שהתגלו במספר תחנות תדלוק.

(2) ראה באור 12 ג' (1).

באור 23: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש ניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה והחברות המאוחדות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018 - 2020 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס סופיות

לחברה קיימות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015. לחברות מאוחדות מסוימות שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות לשנות המס 2013-2015.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים עסקיים בסך של כ- 50 מליוני ש"ח אשר בגינם נוצר נכס מס נדחה.

לחברות מאוחדות הפסדים הוניים המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ- 9 מליוני ש"ח אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוח על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוח על המצב הכספי 31 בדצמבר	
2018	2019	2020	2019	2020
מיליוני ש"ח				
5	5	(10)	59	-
1	1	(5)	5	-
1	-	5	5	10
7	6	(10)	69	10
-	(1)	1	17	16
-	-	(2)	6	8
-	-	(2)	-	2
-	(2)	(4)	2	6
-	(1)	(1)	1	4
(3)	3	(11)	1	12
(3)	(1)	(19)	27	48
4	5	(29)	-	-
-	-	-	42	(38)

התחייבויות מסים נדחים

מוניטין

רכוש קבוע

אחרים

נכסי מסים נדחים

הפרשה לחומ"ס

הטבות לעובדים

רכוש קבוע

התחייבויות בגין חכירה, נטו

נדל"ן להשקעה

הפסדים מועברים

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

התחייבויות (נכסי) מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
4	42
(46)	(4)
(42)	38

נכסים לא שוטפים

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2020 מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מיליוני ש"ח		
13	7	3
4	5	(31)
17	12	(28)
3	-	4
20	12	(24)

מסים שוטפים

מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות



באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
65	74	(105)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
15	17	(24)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:
4	-	-	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
-	(1)	-	מיסים נדחים שנוצרו לראשונה
(1)	1	(1)	תוצאות חברות כלולות
3	-	4	מסים בגין שנים קודמות
(1)	(5)	(3)	הוצאות בלתי מוכרות ותיאומים אחרים, נטו
20	12	(24)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
31%	16%	23%	שיעור מס אפקטיבי

ח. החברה וחלק מהחברות המאוחדות וחברות קשורות רשומות לצורכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה משותף (איחוד עוסקים).

באור 24: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. ערבויות

החברה מסרה ערבויות בנקאיות להבטחת התקשרויות והתחייבויות שונות, בסך כולל של כ-79 מיליוני ש"ח. בנוסף, ערבה החברה לקיום התחייבויותיהן של חברות מאוחדות כלפי צדדים שלישיים במסגרת הסכמי שכירות. בגין התחייבויותיהן לבנקים של חברות כלולות ערבה החברה לחובותיהן של החברות המוחזקות עד לסכום של כ-10 מיליוני ש"ח.

ב. התחייבויות ותביעות תלויות

להלן פירוט הליכים משפטיים בסכומים משמעותיים וכן בקשות שהוגשו לבתי המשפט להכרתן כתובענות ייצוגיות העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח כנגד החברה ו/או חברות מוחזקות:

1. בחודש יוני 2008 הגיש לקוח של החברה תביעה נגד החברה בסך כולל של כ-21 מיליוני ש"ח.

לטענת הלקוח הפרה החברה את התחייבויותיה כלפיו בקשר לתנאי התקשרותה ביחס לשתי תחנות שמסרה להפעלתו. התביעה עוסקת במכירת דלקים, הובלת מוצרי נפט ועמלת סוכן.

החברה הגישה תביעה שכנגד בסך כולל של כ-20.6 מיליוני ש"ח. לטענת החברה הלקוח חייב לחברה סכומים אלו בגין שירותים שונים שקיבל מהחברה. בהסכמת הצדדים התביעות ההדדיות אוחדו. במקביל להליכים המשפטיים מתקיים בין הצדדים הליך בוררות בנוגע למכלול המחלוקות.

ביום 25 במרס 2019, התקיימה ישיבת בוררות במעמד הצדדים אשר בעקבותיה ביום 30 בספטמבר 2020, ניתן פסק סופי בבוררות במסגרתו הוכרעו הנושאים שבמחלוקת והתקבלו ברובן טענות החברה.

באור 24: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

במהלך חודש נובמבר 2020, הודיעו הצדדים כי בכוונתם לממש את זכותם להגיש ערעור. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי כי ערעור התובע יתקבל.

2. בחודש נובמבר, 2018 התקבלה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת על סך של כ- 55.1 מיליוני ש"ח שעניינה הפרת חוק הפקדון על מיכלי משקה תשנ"ט 1999. התובעים הגישו הסדר פשרה עם חברות הדלק המפעילות את רשת סד"ש.

ביום 3 באפריל 2019, התקיים דיון בבית המשפט המחוזי, במסגרתו הורה בית המשפט לצדדים לנהל ביניהם מו"מ בניסיון לסיום התיק ללא צורך בניהולו. ביום 9 ביולי 2019, התקיימה פגישת מו"מ עם הצדדים והוצעה הצעה לסיום התיק.

במסגרת דיון שהתקיים ביום 3 בפברואר, 2020, הוסכם כי תוגש בקשת הסתלקות על ידי התובעת הייצוגית. ביום 22 במרץ, 2020, הוגשה בקשת הסתלקות לפי המתווה שהוצע על ידי בית המשפט.

ביום 14 ביוני, 2020, אושרה בקשת ההסתלקות על ידי בית המשפט והתיק נמחק ללא הוצאות מהותיות לקבוצה.

3. בחודש נובמבר 2018 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בסך של 50 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת, החברה הפרה את חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) כאשר לא הנגישה ו/או לא הנגישה באופן מלא, את תחנות הדלק שבבעלותה.

התקיימה ישיבת גישור. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה הצעתה של המגשרת לסיום התביעה בפשרה ללא השפעה מהותית על הקבוצה. והצדדים נמצאים בהליך הגשת הסכם הפשרה לאישור בית המשפט.

4. ביום 9 בינואר, 2019 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת בסך של 2.4 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת, החברה המאוחדת הפרה את הוראות התקנות להגנת הצרכן התשס"ח – 2008.

בין הצדדים התקיימה ישיבת גישור, בה הגיעו הצדדים להסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים התיק צפוי להיסגר ללא עלויות מהותיות לקבוצה.

5. בחודש יולי, 2019 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה ו-29 תאגידים נוספים הפועלים באזור מפרץ חיפה. לטענת התובעת, החברות נהגו ברשלנות וגרמו מטרד ליחיד והפרו את הוראות חוק אוויר נקי תשס"ח 2008, חוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968, ותקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"ג 1972.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב המוקדם שבו נמצא ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכוייה של בקשת האישור והתובענה הייצוגית.

6. בחודש יולי, 2020 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה וארבע חברות דלק נוספות, כאשר חלק החברה מסתכם לסך של כ- 320 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת החברה, גוזלת אדי דלק הכלואים במיכלי דלק של רכבי הצרכנים באמצעות מערכת מישוב אדים, בנוסף החברה לא ידעה את הציבור בדבר הסכנות והנזקים הבריאותיים הנובעים מפליטת אדי דלק ולא מסמנות את תחנות הדלק בסימון הנדרש לפי חוק חומרים מסוכנים, וכמו כן, החברה לא מיידעת את הלקוח עבור כמות הדלק שאינה מגיעה למיכל הדלק של הלקוח. לטענתה אי מסירת המידע פגעה בחופש הבחירה של הצרכנים, באוטונומיית הבחירה ושלמות הגוף.

באור 24: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, למרות שההליך נמצא בשלב מקדמי, לא צפוי כי תאושר בגינו תביעה ייצוגית.

7. בחודש ספטמבר, 2020 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד חברה מאוחדת וחמש משיבות נוספות. לטענת התובעת, החברות ביצעו הטעיה, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובה חקוקה, הפרת חוק המכר והפרת חוק החוזים. לטענת התובעת נגרם נזק מימוני ישיר לחברי הקבוצה בגובה מלוא הסכום ששולם בגין רכישת מים מינרליים וכן נזק עקיף בגין עוגמת נפש ונזקים עקיפים נוספים.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, למרות שההליך נמצא בשלב מקדמי, לא צפוי כי תאושר בגינו תובענה ייצוגית.

8. בחודשים אוקטובר ודצמבר, 2020 התקבלו במשרדי החברה 2 בקשות לאישור כתביעות ייצוגיות כנגד החברה וחברות אנרגיה נוספת בישראל בסך כולל של כ- 138 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות הנתבעות מכרו לכאורה בתחנות דלק מסוימות מוצרי דלקים שאינם עומדים בדרישות התקנים שנקבעו בצו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (הפעלת רכב מנועי בבנזין), התשכ"א 1961 לגבי בבנזין ולגבי סולר הפרו את צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (סולר לתחבורה) התשס"ג 2003 וכן מכירת גפ"מ לא תקין.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

9. בחודש נובמבר, 2020 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בין היתר כנגד חברה מאוחדת בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות הפרו לכאורה את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983 במתחמי התחנות. נקבע גישור משותף לכל החברות לים 5 באפריל, 2021.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

10. בחודש נובמבר, 2020 הוגשה בקשה למתן רשות להגשת הודעה לצדדים שלישיים, בניהם 2 חברות מוחזקות (אשר מכירת ההחזקה בהן הושלמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) כחלק מתביעה ייצוגית כנגד חברת החשמל לישראל. במסגרתה טען המבקש כי ספקי החשמל הפרטיים הגישו באופן שיטתי למנהל המערכת תוכניות צריכה שאינן משקפות נכונה את היקפי הצריכה הצפויים של צרכניהם, וזאת תוך ניצול לרעה של ההוראות הקבועות בכללי משק החשמל. התנהלות זו הביאה לכאורה להוצאות עודפות אשר גולגלו על כלל ציבור צרכני החשמל. מאחר שהעסקה הושלמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אין לחברה עניין או אחריות בתיק.

11. בחודש דצמבר, 2020 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה וחברת אנרגיה נוספת בישראל בסך של כ- 11.9 מיליוני ש"ח (חלק החברה 6.5 מיליוני ש"ח). לטענת המבקש, החברות הפרו לכאורה את הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, באשר לאי סימון מחירי שקיות הקרח הנמכרות בחנויות הנוחות השונות המופעלות על ידן.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

12. במספר תחנות תדלוק של החברה התגלו זיהומי קרקע ומי תהום. בתחנות אלה מבצעת החברה סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי התהום במטרה לאפיין את אופי הזיהום. כמו כן קיבלה החברה דרישות מהמשרד להגנת הסביבה ונציבות המים לבצע בדיקות לאיתור נזקי קרקע ומים. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות מתאימות בגין האמור.

13. בחודש ינואר 2018, הוגשה תביעה כנגד חברה מאוחדת על ידי נמלי חיפה (להלן הנמל) בסך של כ- 18.7 מיליוני ש"ח. עילת התביעה היא הפרשי תמלוגים שעל החברה המאוחדת לשלם לכאורה לנמל בגין מכירת דלקים לצד שלישי. החברה המאוחדת הגישה תביעה שכנגד. התקיימה ישיבת גישור וההליך ממשיך בגישור.

להערכת הנהלת החברה המאוחדת, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשלב זה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.

באור 24: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

14. נגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו דרישות המסתכמות בכ- 22 מיליוני ש"ח מרשויות מקומיות ומועצות אזוריות בישראל בקשר עם חישובי ארנונה והיטלי ביוב ותשתיות עירוניות המתייחסים לאתרי תדלוק מסויימים בגין שנים קודמות. לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים בגין מספקות.

15. נגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו מספר תביעות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל. לדעת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות שנעשו בגין התביעות האמורות מעבר לכיסוי הביטוחי הקיים, מספיקות.

16. ביום 9 ביולי 2017 התפרסמה טיוטה להערות הציבור של דוח רשות התחרות (רשות ההגבלים העסקיים לשעבר) בנושא "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי הנזין" (להלן – טיוטת הדוח). במסגרת טיוטת הדוח פותחה מתודולוגיה לבחינת היבטים תחרותיים גאוגרפיים בענף התדלוק, ממנה מצטיירת לכאורה תמונה כללית של העדר תחרות משמעותית בין ארבע חברות הדלק הגדולות, אשר מופרת במידת מה על ידי נוכחות של חברת דלק קטנה, שמובילה להורדת מחירי הנזין בתחנות הנמצאות בקרבה גיאוגרפית לה. כמו כן, מתוצאות המחקר עולה שחברות הדלק הקטנות מעניקות הנחות גבוהות מההנחות שניתנות על ידי חברות הדלק הגדולות, אולם חסמי כניסה והתרחבות (הנובעים בין היתר ממגבלות המונעות את הגדלת היצע התחנות הקיימות ומהסכמים ארוכי טווח של חברות הדלק עם מפעילי ובעלי תחנות קיימות) מקשים על כניסתן של חברות דלק קטנות לשוק. על בסיס ניתוח זה, המליצה הרשות לנקוט בפעולות ממשלתיות להגדלת היצע התחנות באזורים גיאוגרפיים ממועטי תחנות, וזאת לצד נקיטת צעדים להקלת כניסתם של מתחרים קטנים וחדשים כדלהלן:

(1) יצירת מתווה הדרגתי לכניסתן של חברות דלק קטנות וחדשות במקום תחנות התדלוק הקיימות, וזאת באמצעות משטר משפטי לפיו באזורים בהם קיימת ריכוזיות של חברת דלק גדולה לצד העדרה של חברת דלק קטנה, חברת דלק גדולה לא תוכל להתקשר בכל סוג של הסכם (כולל הסכם אספקה או הסכם להארכת התקשרות קיימת) עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין מבלי לקבל תחילה היתר פרטני מהרשות;

(2) באזורים בהם ישנה נוכחות של חברת דלק גדולה אחת בלבד (ואין עוד תחנות באזור), המדינה תשקוד במיוחד על איתור קרקעות להקמת תחנות תדלוק חדשות ותקצה אותן לחברות דלק קטנות בלבד, כך שחברת דלק גדולה לא תוכל להקים תחנת תדלוק חדשה באזור;

(3) נקיטת מדיניות אחידה לגבי הסכמים של חברות הדלק עם תחנות תדלוק. עמדת הרשות היא שהסכמים אלו (לרבות הסכמים לאספקה בלעדית עם מפעילי תחנות והסכמי שכירות במקרקעין) עלולים להיחשב כהסדרים כובלים, וכי ככלל יש לתחום את משך התקשרויות אלה לתקופה של עד 3 שנים, למעט הסכמים בהם חברת הדלק נושאת בעלויות שיפוץ או הקמה שאז תעמוד תקופת ההתקשרות על עד 6 שנים. הרשות ציינה בדוח כי על הצדדים להסכמים בתחנות תדלוק לבצע הערכה עצמית, בהתאם לקריטריונים המפורטים בדוח, האם ההתקשרות מהווה הסדר כובל או לא, וכי בכוונתה להתחיל בהליכי אכיפה כנגד חברות דלק שתמצאנה קשורות בהסכמים ארוכי טווח הפוגעים בתחרות, בחלוף 6 חודשים מיום פרסום גרסתו הסופית של הדוח. ביום 26.12.2017 פרסמה הרשות טיוטת פרק נלווה לטיוטת הדוח בשם "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי סולר", ממנו עולה כי בתחום הסולר קיימת תחרות מסוימת גם בקרב ארבע החברות הגדולות, אולם בעוצמה פחותה מאשר התחרות בינו לבין חברות קטנות, המציעות כביכול מחירים נמוכים יותר.

החברה הגישה עמדה כתובה ביום 18 למרס 2018, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה טרם פורסם נוסח סופי של טיוטת הדוח"ח.

באור 24: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

1. החברה התחייבה לשפות את כל נושאי המשרה הזכאים בחברה עקב פעולה שנעשתה בתוקף היותם נושאי משרה בחברה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים, לתנאים ולסכומים כמפורט בהסכמי השיפוי שבין החברה לנושאי המשרה בה.
2. החברה החליטה לתת פטור לנושאי המשרה בחברה מאחריותם בשל חובת הזהירות כלפי החברה בהתאם לקבוע בפרק השלישי לחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.
3. החברה ביטחה את אחריותם של נושאי המשרה בה, בסכום כולל של 10 מליוני דולר ארה"ב.

ד. התקשרויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2020 לקבוצה התקשרויות לרכישת מוצרי דלק בסך של כ- 1,884 מליוני ש"ח (2019 – 3,052 מליוני ש"ח).
2. החברה התקשרה עם השותפים המחזיקים במאגר הגז תמר, לרבות עם שותפויות מוגבלות הנשלטות על ידי החברה האם הסופית לשעבר בהסכם לאספקת גז טבעי (להלן - "ההסכם"). בהתאם להסכם זה התחייבו המוכרים לספק לחברה גז טבעי. תקופת ההסכם הינה ל- 7 שנים, אשר תחילתו בשנת 2015 או המועד בו תצרוך החברה את הכמות החוזית הכוללת, לפי המוקדם מביניהם. החברה התחייבה לרכוש או לשלם עבור כמות שנתית מינימלית של גז בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההספקה. (בהתאם להסכם התחייבה החברה לרכוש כמות יומית של כ- 8,000 יחידות חום (MMBTU) במחיר מינימום של \$5.22, הצמוד למחיר הברנט אך במחיר מינימלי של \$60 לחבית נפט). בנוסף, ובהתאם להסכם, התחייבות זו הושתה על ידי המוכרים עד לתאריך 1 במרס 2020. החברה מעריכה התחייבות זו בסך של כ- 13 מיליוני דולר לשנה. ביום 5 בנובמבר, 2020, תיקנו הצדדים את ההסכם האמור כדלהלן – החברה לא תידרש לשלם בגין גז שלא צרכה בשנת 2020. ההסכם יסתיים כמוקדם מבין 31 בדצמבר 2022, או המועד שבו תצרוך החברה גז בכמות מצטברת הקבועה בתיקון. אם עד לתום תקופת ההסכם לא תצרוך החברה גז בכמות מצטברת כאמור, תחויב החברה לשלם לספק הגז תשלום השווה למכפלת מחיר הגז בכמות שהחברה לא צרכה מתוך אותה כמות מצטברת. בנוסף הוסכם שמחיר הגז שישולם בגין כל כמות שהחברה צורכת ביום מסוים מעבר לכמות מסוימת כאמור בהסכם, יופחת.
3. במהלך המחצית השנייה של שנת 2017, החלה התארגנות עובדים במטה החברה באמצעות הסתדרות העובדים הלאומית. בחודש מרס 2020, הגיעה החברה להבנות עם נציגי הוועד וההסתדרות הלאומית, ונחתם הסכם קיבוצי לתקופה של 4 שנים. לחתימה על ההסכם הקיבוצי לא היו השלכות מהותיות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה. כמו כן, בעקבות מכירת מניות החברה לקבוצת להב אל.אר וקבוצת ב.ג.מ, הגיעה החברה להסכמות במסגרת הסכמים קיבוציים מיוחדים במסגרתם הוענקו לעובדים מענקי מכירה בהיקף של כ- 9.4 מיליוני ש"ח (במחצית מהסכום נשאה חברת האם הסופית לשעבר) וכן הוסדרו הליכים בקשר לפיטורים וצימצומים, אם ידרש הדבר בעתיד.

באור 25: - שעבודים ואמות מידה פיננסיות

- א. להבטחת חובות הקבוצה לבנקים ואחרים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2020 הינם כ- 857 מיליוני ש"ח שיעבדה החברה בשעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד. כמו כן שיעבדה החברה את הון המניות המונפק והנפרע של חברה מאוחדת, וכן את זכויות הבעלים המשועבדות, וכל זכות בנכסים הנגזרים של החברה המאוחדת.
- ב. החברה התחייבה כלפי מספר בנקים כי לא תשעבד בשעבוד קבוע מכל סוג ודרגה את נכסיה מבלי לקבל את הסכמת הבנקים בכתב ומראש (למעט נכסים שישועבדו לגופים שיממנו את רכישתם).
- ג. לעניין התניות פיננסיות להן התחייבו חברות הקבוצה במסגרת הלוואות לתאגידים בנקאיים, ראה באור 19'ב.

באור 26: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות				
11,348,640	15,000,000	11,348,640	15,000,000	

ב. זכויות הנלוות למניות - זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. בשנת 2020 חילקה החברה דיבידנד בסכום מצטבר של כ- 194 מיליוני ש"ח.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2018	*2019	2020	
מיליוני ש"ח			
			<b>א. מכירות</b>
9,844	9,738	7,065	מכירות
4,875	4,892	4,257	בניכוי - בלו
<u>4,969</u>	<u>4,846</u>	<u>2,808</u>	
			<b>פילוח של ההכנסות לפי פעילויות:</b>
3,311	2,994	2,047	מתחמי תדלוק וסחר
1,658	1,852	761	שיווק ישיר
<u>4,969</u>	<u>4,846</u>	<u>2,808</u>	סה"כ הכנסות
			<b>ב. עלות המכירות</b>
4,146	4,043	2,140	קניות דלק ומוצרים, נטו
14	16	16	שכר עבודה ונלוות
27	27	17	פחת
51	59	62	הוצאות ייצור אחרות
17	17	16	הובלה
<u>4,255</u>	<u>4,162</u>	<u>2,251</u>	
			<b>ג. הוצאות מכירה והפעלת תחנות</b>
268	78	52	דמי שכירות ואחזקת תחנות
160	157	150	שכר עבודה ונלוות
14	14	16	פרסום וקידום מכירות
58	204	216	פחת והפחתות
16	13	9	עמלות כרטיסי אשראי
23	21	17	אחרות
<u>539</u>	<u>487</u>	<u>460</u>	
			<b>ד. הוצאות הנהלה וכלליות</b>
31	32	34	שכר עבודה ונלוות
5	5	2	פחת והפחתות
3	4	16	חובות מסופקים וחובות אבודים
23	22	29	אחרות
<u>62</u>	<u>63</u>	<u>81</u>	

\*מויין מחדש כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, ראה באור 12ד'.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018*	2019*	2020	
מיליוני ש"ח			
			<b>ה. הכנסות מימון</b>
			הכנסות מהלוואות לחברות כלולות וצדדים קשורים
8	14	1	חובות נושאי ריבית
1	1	6	הכנסות מעסקאות עתידיות
-	8	-	הכנסות אחרות
-	2	-	
9	25	7	
			<b>ו. הוצאות מימון</b>
			הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה
3	3	20	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר
5	11	11	נגזרים משובצים
1	-	-	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
28	25	15	הוצאות בגין התחייבויות לחכירה
-	28	27	הפרשי שער ספקים והוצאות מימון אחרות
2	2	2	
39	69	75	
			<b>ז. הוצאות אחרות, נטו</b>
			רווח (הפסד) ממימוש השקעה בחברה מאוחדת בגין עבר
(14)	-	2	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום
16	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
10	-	11	רווח ממימוש רכוש קבוע וירידת ערך חלפים, נטו
-	(2)	(1)	ירידת ערך הלוואה (ראה באור 12א' (1))
-	-	16	הפרשה לחוזה מכביד
-	-	7	הפחתת רכוש אחר
1	1	4	ירידת ערך נכס זכות שימוש
-	-	11	ירידת ערך רכוש קבוע
4	1	11	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
7	14	(5)	
24	14	56	

\*מויין מחדש כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, לפרטים נוספים ראה באור 12ד'.



באור 28: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברות הקבוצה מנהלות עסקאות במהלך העסקים הרגיל במחירי שוק ובתנאי אשראי רגילים עם תאגידים שהם צדדים קשורים ובעלי עניין.

ב. עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2018	2019	2020
מיליוני ש"ח		
63	62	40
7	6	7
14	14	13
5	14	1

מכירות

קניות

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות מימון, נטו \*

ג. יתרות

31 בדצמבר		בדבר תנאים ראה באור
2019	2020	
מיליוני ש"ח		
20	2	7
35	7	8
56	40	11
11	2	17
56	3	18

נכסים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לחברות מוחזקות וצדדים

קשורים

התחייבויות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

\* מיון מספרי השוואה מחדש

באור 28: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מיליוני ש"ח		
6	3	7
-	-	-
2	2	3
1	1	-

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים  
בחברה  
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר  
וההטבות  
בעלי העניין המועסקים בחברה (\*)  
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מיליוני ש"ח		
3	3	3

הטבות לזמן קצר

ו. מידע נוסף

1. בחודש אוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון החברה, את מר משה קראדי כסגן יו"ר דירקטוריון בחברה וכן, את אייל מאור לסגן יו"ר דירקטוריון.
2. ביום 17 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם העסקה עם מנכ"ל חדש לחברה. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי מעבר למשכורת הבסיסית יהיה זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה בביצועים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. כמו כן, המנכ"ל יהיה זכאי להענקה של עד 113,486 כתבי אופציה שיהיו ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יוענקו בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור. תוספת המימוש לכל כתב אופציה נקבעה לסך של כ- 66 ש"ח (צמודה למדד המחירים לצרכן), כפוף להתאמות בקשר עם פיצול אפשרי של פעילות החברה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות בהתאם להסכם, לאחר 2-4 שנות העסקה כאשר כל מנה ניתנת למימוש עד שנה לאחר הבשלתה.
3. באשר להתקשרות לרכישת גז טבעי עם צדדים קשורים, ראה באור 24'ד' 2.

באור 29: - תמצית נתונים דו"ח סולו

א. דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
מיליוני ש"ח	
34	9
1,013	766
72	65
63	43
1,182	883
-	850
1,182	1,733
1,010	310
44	33
1,002	536
923	853
41	37
310	1
1	2
-	36
3,331	1,808
4,513	3,541
1,077	705
127	116
342	259
24	-
547	384
2,117	1,464
-	504
2,117	1,968
376	152
743	701
8	6
43	-
35	22
1,205	881
1,191	692
4,513	3,541

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

מלאי

נכסים המיועדים למימוש

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

הלוואות, פיקדונות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך

מוניטין

נכסים בלתי מוחשיים אחרים

מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

חלויות שוטפות בגין חכירה

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

מיסים לשלם

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבות בגין חכירה

התחייבויות בשל הטבות לעובדים

עתודה למיסים נדחים

הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון

באור 29: - תמצית נתונים דו"ח סולו (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
4,179	4,060	2,032	הכנסות ממכירות
3,995	3,901	1,954	עלות המכירות
184	159	78	רווח גולמי
54	22	36	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
40	39	53	הוצאות הנהלה וכלליות
4	3	3	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4	9	41	הוצאות אחרות, נטו
98	110	(49)	רווח (הפסד) תפעולי
13	27	11	הכנסות מימון
40	69	75	הוצאות מימון
71	68	(113)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
28	25	(26)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
43	43	(87)	רווח (הפסד) לאחר מסים על הכנסה
29	45	(222)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
72	88	(309)	רווח נקי

ג. דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
72	88	(309)	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
16	-	-	העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש קרן הון מהפרשי תרגום
(1)	1	(1)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
15	1	(1)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
87	89	(310)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 29: - תמצית נתונים דו"ח סולו (המשך)

סה"כ הון	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	ד. דוחות על השינויים בהון העצמי
מיליוני ש"ח					
1,191	37	572	366	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(309)	-	(309)	-	-	הפסד לתקופה
(1)	(1)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(310)	(1)	(309)	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
4	4	-	-	-	פיצוי מבעל שליטה לשעבר
(194)	-	(194)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
691	40	69	366	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

באור 30: - אירוע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר השלמת עסקת רכישה השליטה בחברה על ידי חברות להב וב.ג.מ. פנתה החברה לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ולביצוע העברת נכסי נדלן בבעלות החברה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

פיצול הנכסים יבוצע באופן אופקי לחברה אחות (להלן "החברה הקולטת") אשר הוקמה באופן יעודי לצורך קליטת הפעילות.

במסגרת הפיצול יועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, יועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

לאחר השלמת הפיצול תשכור החברה מהחברה הקולטת, לזמן ארוך, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן הרגיל בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וזאת בהתאם למחיר השוק במהלך העסקים הרגיל.

ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי החברה, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מה- 31 במרס, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן אל ולתוך החברה הקולטת.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלם הפיצול האמור, החברה פועלת להשלמת פיצול הנדל"ן לחברה הקולטת בהתאם למתווה שאושר ע"י רשות המיסים ולקבלת אישורים שונים לביצועו. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם הפיצול עם החברה הקולטת, נבנה מנגנון התחשבות בגין דמי השכירות, אשר נקבעו בהתאם לתנאי שוק.

עם השלמת הפיצול, ההון של החברה יקטן בגובה הנכסים נטו שיועברו אשר נאמד להערכת החברה בשלב זה, בסך של כ- 65 מיליוני ש"ח.

רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

דרך הצגה	31 בדצמבר 2020		שם החברה	החברה המחזיקה
	מניות המקנות זכויות הצבעה	אחוז החזקה		
מאוחדת	100.00		דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ:
מאוחדת	100.00		דלק שינוע בע"מ	
מאוחדת	75.00		החברה המאוחדת ליצוא נפט בע"מ	
מאוחדת	75.00		דלק גז אחזקות בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ	
מאוחדת	100.00		ענבל תדלוק ונכסים בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק איבשקובסקי שותפות מוגבלת	
מאוחדת	100.00		שותפות דלק שיווק דלקים	
מאוחדת	100.00		שותפות דלק - קליאוט	
מאוחדת	100.00		ת.ד. פילבוקס בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק גז טבעי בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק גז שותפות מוגבלת	
מאוחדת	100.00		דלק זיקוק שמנים בע"מ (**)	
מאוחדת	100.00		דלק חימום בע"מ	
מאוחדת	100.00		ג'ו קפה גורמה בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק אי פי פי שורק בע"מ (***)	
מאוחדת	100.00		דלק אי פי פי אשקלון בע"מ (***)	
כלולה	50.00		דלק משאבים פיתוח וייזום בע"מ (**)	
כלולה	50.00		אורחאן מי מגידו בע"מ	
כלולה	50.00		דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרוייקטים בע"מ	
כלולה	50.00		דלק מנוחה בע"מ	
כלולה	50.00		דלק עין יהב בע"מ	
כלולה	50.00		תחנת דלק רמת השרון בע"מ	
כלולה	51.00		א. דוד דלקים בע"מ (*)	
כלולה	15.00		קמור שירותי ספנות בע"מ	
כלולה	25.00		שותפות דלק ניר צבי	
כלולה	25.00		שותפות די.איי.אן	
כלולה	50.00		הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול	
מאוחדת	100.00		דלק גז בע"מ	דלק גז אחזקות בע"מ:
כלולה	50.00		מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ:
כלולה	50.00		א. ד אפיקי דלק בע"מ	
כלולה	60.00		תחנות שערי מרכז בע"מ (*)	

(\*) הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברות הנ"ל עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי המניות הנוספים בחברות אלו, בקשר עם קבלת החלטות מהותיות.

(\*\*) הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברות הנ"ל בשל חוסר מהותיות.

(\*\*\*) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי האחזקות בחברות אלו נמכרו לצדדים שלישיים, לפרטים נוספים ראה באור 12ד'

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2020

### פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

#### תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2020 באלפי ש"ח

ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לעיל לדוח תקופתי זה.

#### תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי תשקיף

א. ביום 10.2.2020 השלימה החברה הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 12.1.2018 ("תשקיף המדף")<sup>1</sup> ודוח הצעת מדף שפרסמה ביום 15.1.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-005728) (בסעיף זה: "דוח הצעת המדף"). תמורת הנפקת הזכויות כאמור הסתכמה בסך של כ- 173,500 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "תמורת ההנפקה"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

כאמור בסעיף 10.4 לדוח הצעת המדף, כספי תמורת ההנפקה שימשו ועודנו משמשים את החברה לצורך פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זה לצורך רכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל ובעולם, ו/או בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת או בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

ב. ביום 6.1.2021 השלימה החברה הנפקת זכויות נוספת לרכישת מניות החברה מכוח תשקיף המדף ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-135456) (בסעיף זה: "דוח הצעת המדף השני"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.23 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל. תמורת הנפקת הזכויות כאמור הסתכמה בסך של כ- 71,399 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "תמורת ההנפקה הנוספת"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.23 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל.

כאמור בסעיף 10.4 לדוח הצעת המדף השני, כספי תמורת ההנפקה שימשו את החברה, בין היתר, לצורך מימון עסקת דלק ופירעון ההלוואה המזכה השנייה, כהגדרת מונחים אלו בדוח הצעת המדף השני, וכן לצורך פירעון הלוואות נוספות אשר הועמדו על ידי בעלי עניין נוספים בחברה בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, וכן ממשיכים לשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת, ובכלל זה לצורך רכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל ובעולם, ו/או בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת או בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

<sup>1</sup> כפי שהוארך עד ליום 11.1.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1.1.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-000466).

**תקנה 11 - רשימת השקעות ישירות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	הלוואות			סה"כ ע"נ		מספר מניות		סוג מניה	שם החברה
	ריבית	מועד פירעון	יתרה (אלפי ש"ח)	מוחזק על ידי החברה	סה"כ מוקצה	מוחזקות בידי החברה	סה"כ הון רשום		
42,905	-9.8% 12%	1.12.2020	57,851	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12,500	רגילה	Malone Holdings SARR
3,066	9%	11/21	(2,909)	27,163 אירו	58,750 אירו	276,125	587,500	רגילה	Haypark Holdings SARR
29,600	-9% 9.7%	12/2026	38,614	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Sloane Holdings SARR
8,864	-	-	15,972	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Langen Holdings SARR
691	2.62%	ללא מועד פרעון	4,788	334 ש"ח	1002 ש"ח	334	2002	רגילה	סיטי א.ק אחזקות בע"מ
17,703	9%-7%	12/2027	34,099	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12500	רגילה	Greenore Holdings SARR
38,054	2.62%	ללא מועד פרעון	(3)	250 ש"ח	250 ש"ח	250	1,000,000	רגילה	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
357,940	-	-	-	4,161,092 ש"ח	11,348,640 ש"ח	4,161,092	15,000,000	רגילה	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
46,518	2%-7%	06/30	25,779	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 1 SARR
27,399	2%-7%	06/30	27,186	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 2 SARR



**החזקות החברה בהון המניות המונפק, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות הדירקטורים בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות:**

פרטים נוספים	שיעור החזקה			שם החברה
	בסמכות למנות דירקטורים	בזכויות הצבעה	בהון	
<b>חברות באחזקה ישירה של החברה:</b>				
חברת אחזקות לוקסמבורגית.	100%	100%	100%	Malone Holdings SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	Haypark Holdings SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	Sloane Holdings SARL
חברת אחזקות לוקסמבורגית	100%	100%	100%	Greenore Holdings Sarl
חברת אחזקות לוקסמבורגית	50%	50%	50%	Langen Holdings Sarl
חברת האם של קבוצת האנרגיה	100%	100%	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
לפרטים ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה	33%	50% - 33%	36.6%	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
לוקסמבורגית	50%	50%	75%	Grip Holdings 1 SARL
לוקסמבורגית	50%	50%	75%	Grip Holdings 2 SARL
חברה המחזיקה בנכס ברמת גן	33%	33%	33%	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
<b>חברות המוחזקות על ידי Malone Holdings SARL בשלמות:</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	94%	94%	94%	HNT Objektgesellschaft GmbH
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	Malone Emmerich GmbH & Co KG
<b>חברות המוחזקות על ידי Sloane Holdings Sarl בשלמות:</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	Erfurt Objekt GmbH & Co. KG
<b>Frankfurt Langen Hotel SARL</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.
<b>חברות המוחזקות על ידי Grip Holdings 1 SARL</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	B Century SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	BF Century SARL

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות**

לפרטים אודות עסקת דלק ורכישת קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל, בהתאמה.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)**

הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020			רווח (הפסד) ליום 31.12.2020		שם החברה
דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	אחרי מס	לפני מס	
-	4,849	-	27,958	28,597	Malone Holdings SARL
-	-	-	(290)	(245)	Haypark Holdings SARL
-	3,336	-	21,406	23,465	Sloane Holdings SARL
-	3,139	-	5,700	5,724	Greenore Holdings Sarl
-	889	-	(985)	(914)	Langen Holdings Sarl
-	109	-	(3,010)	(3,922)	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
-	31	-	1,761	2,184	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
-	-	-	8,666	14,000	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
-	1,542	-	7,151	7,184	Grip Holdings 1 SARL
-	564	-	7,406	7,426	Grip Holdings 2 SARL
-	-	-	1,286	1,603	HNT Objektgesellschaft Gmbh
-	-	-	2,082	2,384	Malone Emmerich GmbH & Co KG
-	-	-	4,132	4,748	Erfurt Objekt GmbH & Co. KG
-	-	-	(875)	(824)	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.
-	-	-	423	429	B Century SARL
-	-	-	863	933	BF Century SARL

**תקנה 20 - מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח, נרשמו למסחר ניירות הערך הבאים של החברה:

- א. הנפקת 86,746,069 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה בדרך של הנפקת זכויות על פי דוח הצעת מדף מיום 15.1.2020. לפרטים נוספים בדבר הנפקת המניות ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- ב. 8,493,150 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה שינבעו כתוצאה ממימוש אופציות (לא רשומות), שהוקצו למר הלל (איליק) רוזינסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ולגב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, ככל שהאופציות כאמור או חלק מהן תמומשנה על ידי הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.13 לדוח תקופתי זה.
- ג. 15,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה שהוקצו למר אבי לוי ו/או חברה בשליטתו, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.22 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- ד. הנפקת 35,699,615 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה בדרך של הנפקת זכויות על פי דוח הצעת מדף מיום 15.12.2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.23 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- ה. 6,812,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה שהוקצו לילין-לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, לילין-לפידות ניהול קופות גמל בע"מ ול- 2 ניצעים נוספים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.28 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- ו. למעט האמור, במהלך תקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך נוספים של התאגיד.

**תקנה 21(א)(1) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:**

1. להלן יפורטו, התגמולים שניתנו על ידי החברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה:

תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ (באלפי ש"ח)	אחר	דמי ניהול	דמי ייעוץ	מענק / תגמול הוני	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
625	-	625	-	-	-	43.08%	50%	יו"ר דירקטוריון	אבי לוי (1)
1,428	-	605	-	230	593	0.57%	100%	מנכ"ל	חוה זמיר טואף (2)
1,504	-	1,274	-	230	-	2.3%	100%	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	הלל (איליק) רוזינסקי (3)
999	-	819	-	180	-	0.44%	100%	סמנכ"ל כספים	שלמה פדידה (4)
336	-	336	-	-	-	-	100%	מנכ"ל קבוצת האנרגיה	אמיר גרא

(1) מר אבי לוי מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ומחזיק במניות החברה באמצעות אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה; יצוין מר לוי מונה כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 24.2.2020 ומשכך החל לקבל דמי ניהול בגין מתן שירותיו לחברה רק ממועד זה. לפרטים אודות הסכם מתן השירותים מכוחו מעמיד מר לוי את שירותיו לחברה, ראו סעיף 2.1 להלן.

(2) גבי חוה זמיר טואף מחזיקה במניות החברה במישרין וכן באמצעות א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת ("א.ח. אוברסיז"), שהינה שותפות מוגבלת בשליטת: חברת שנירדן המחזיקה ב- 80% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה וחברת ח.ז.ט. המחזיקה ב- 20% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה. יצוין כי עד ליום 1.6.2020, העניקה גבי זמיר-טואף את שירותי המנכ"ל באמצעות חברה בשליטתה כנגד קבלת חשבונית, כאשר החל ממועד זה החלה גבי זמיר-טואף להיות מועסקת על ידי החברה ביחסי עובד-מעביד. לפרטים אודות הסכם ההעסקה במסגרתו מועסקת גבי זמיר-טואף כמנכ"ל החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

(3) מר הלל (איליק) רוזינסקי מחזיק במניות החברה במישרין וכן באמצעות א.ח. אוברסיז (כהגדרתה לעיל). מר רוזינסקי מעמיד לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון באמצעות שניר דן (2005) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה של בני הזוג אריאלה והלל (איליק) רוזינסקי. לפרטים אודות הסכם מתן השירותים מכוחו מעמיד מר רוזינסקי את שירותיו לחברה, ראו סעיף 2.3 להלן.

(4) מר שלמה פדידה מעמיד לחברה שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות שלמה פדידה רואה חשבון, חברה פרטית בבעלותו המלאה; לפרטים אודות הסכם מתן השירותים מכוחו מעמיד מר פדידה את שירותיו לחברה, ראו סעיף 2.4 להלן.

(5) גמול זה מתייחס לשני הדירקטורים החיצוניים בחברה ודירקטור נוסף (שאינו נמנה על בעלי השליטה או מטעמם). לפרטים ראו גם סעיף 2.5 להלן.

## 2. פירוט הסכמים ותנאי העסקה

להלן פרטים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה ונושאי המשרה בכירה, להעמדת שירותי הנהלה וניהול מטעמם:

### 2.1 הסכם להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל - מר אבי לוי

מר אבי לוי (בסעיף זה: "אבי"), בעל השליטה בחברה, מונה כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 24.2.2020 ומספק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל החל ממועד זה בהיקף משרה של 50%, וזאת בהתאם להסכם למתן שירותים אשר תנאיו אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23.7.2020. יצוין כי עובר למינויו של אבי כיו"ר דירקטוריון החברה, כיהן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון מר אלי להב, בעל השליטה לשעבר של החברה, בהיקף משרה של 50% ובתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 37,500 ש"ח צמודים למדד המחירים בתוספת מע"מ כדין.

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי אבי לדמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, (אותם החל לקבל ביום 24.2.2020 כאמור לעיל) (בסעיף זה: "דמי הניהול לאבי"). מובהר כי דמי הניהול לאבי אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאבי צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא פוחתים בשל ירידה במדד. בנוסף, אבי זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאבי (צמוד למדד), אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים עבור השנה שבגינה הוא זכאי לתשלום הנוסף כאמור.

מענק שנתי מבוסס יעדים: אבי זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאבי (צמוד למדד).

תקופת ההתקשרות: ההתקשרות עם אבי הינה ל- 3 שנים, החל מיום 24.2.2020. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לאבי, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר משולמים בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, אבי זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של אבי, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

## 2.2 הסכם העסקה למנכ"ל החברה - גב' חוה זמיר-טואף

גב' חוה זמיר-טואף (בסעיף זה: "חוה") מעניקה לחברה שירותי מנכ"ל החל מיום 1.9.2010. עד ליום 1.6.2020, השירותים הועמדו על ידיה באמצעות חברה בשליטתה, כנגד קבלת חשבונית, בתמורה חודשית בסך של 75,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (צמוד למדד), השתתפות בתשלומים והוצאות הקשורים להפעלתו והחזקתו של כלי רכב המועמד לרשות חוה על ידי החברה, לרבות גילום המס החל בגין העמדת הרכב לרשות חוה כאמור, בסכום חודשי בסך של כ- 18,000 ש"ח, וכן מנגנון להענקת מענק.

החל מיום 1.6.2020, חדלה חוה להעניק את שירותי המנכ"ל באמצעות חברה בשליטתה כנגד קבלת חשבונית, והחלה להיות מועסקת על ידי החברה במישרין (ביחסי עובד-מעביד) בתפקיד מנכ"לית, בהיקף של משרה מלאה (100%), וזאת בהתאם להסכם העסקה אשר תנאיו אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23.7.2020.

משכורת חודשית: בתמורה לכהונתה כמנכ"ל החברה, זכאית חוה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של כ- 74 אלפי ש"ח, בתוקף מיום 1.6.2020 (בסעיף זה: "המשכורת לחוה"). המשכורת לחוה צמודה לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא תפחת בשל ירידה במדד.

מענק שנתי מבוסס יעדים: חוה זכאית לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים המשכורת לחוה (צמוד למדד).

מענק שנתי בשיקול דעת: בנוסף, חוה זכאית למענק שנתי בשיקול דעת, וזאת עד לתקרה של 2 פעמים המשכורת לחוה צמודה למדד, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לקבלת אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון.

מענק הונג: במסגרת אישור תנאי העסקתה, העניקה החברה לחוה 2,547,945 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-2,547,945 מניות רגילות של החברה.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

תנאים נלווים: בנוסף למשכורת לחוה, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר ישולמו בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, חוה זכאית לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך תפקידה ובהתאם לנוהלי החברה.

תנאים נוספים: בנוסף, חוה זכאית לתנאים נלווים נוספים כמקובל לעובדים בכירים, ובין השאר ימי חופשה (לרבות זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), ימי מחלה, הבראה, הפרשות סוציאליות, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וכיו"ב.

לפרטים נוספים אודות הסכם העסקתה של חוה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

### 2.3 הסכם שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל - מר הלל (איליק) רוז'נסקי

מר הלל (איליק) רוז'נסקי (בסעיף זה: "איליק"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום 1.9.2010. עד ליום 1.6.2020, תנאי כהונתו של איליק כללו בעיקר תמורה חודשית בסך של 75,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (צמוד למדד), השתתפות בתשלומים והוצאות הקשורים להפעלתו והחזקתו של כלי הרכב שבבעלותו, לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות כאמור, וכך מנגנון להענקת מענק.

ביום 23.7.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של איליק, במסגרתם ממשיך להעניק איליק לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה מלאה (100%).

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי איליק לדמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בתוקף מיום 1.6.2020 (בסעיף זה: "דמי הניהול לאיליק"). מובהר כי דמי הניהול לאיליק אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאיליק צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד. בנוסף, איליק זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאיליק (צמוד למדד), אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים עבור השנה שבגינה הוא זכאי לתשלום הנוסף כאמור.

מענק שנתי מבוסס יעדים: איליק זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאיליק (צמוד למדד).

מענק הונני: במסגרת אישור תנאי כהונתו והעסקתו, העניקה החברה לאיליק 5,945,205 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-5,945,205 מניות רגילות של החברה.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לאיליק, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר משולמים בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, איליק זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של איליק, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

#### 2.4 הסכם למתן שירותי סמנכ"ל כספים - מר שלמה פדידה

מר שלמה פדידה (בסעיף זה: "שלמה"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סמנכ"ל כספים, כאשר עד ליום 1.6.2020, כללו תנאי כהונתו של שלמה בעיקר תמורה חודשית בסך של 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (צמוד למדד), בהיקף משרה של 90%, וכן מנגנון להענקת מענק.

ביום 23.7.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של שלמה, במסגרתם ממשיך להעניק שלמה לחברה שירותי סמנכ"ל כספים, בהיקף משרה מלאה (100%).

תמורה חודשית: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי שלמה לדמי ניהול חודשיים בסך של 65,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בתוקף מיום 1.6.2020 (בסעיף זה: "דמי הניהול לשלמה"). מובהר כי דמי הניהול לשלמה אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לשלמה צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד.

מענק שנתי מבוסס יעדים: שלמה זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לשלמה (צמוד למדד).

מענק שנתי בשיקול דעת: בנוסף, זכאי שלמה למענק שנתי בשיקול דעת, וזאת עד לתקרה של 2 פעמים דמי הניהול לשלמה צמודים למדד, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לקבלת אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לשלמה, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה) החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 8,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק אשר ישולם בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. כמו כן, שלמה זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של שלמה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

## 2.5 גמול דירקטורים

ביום 1.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקודם לכן נתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, כי סכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים החיצוניים וכן לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, אשר יכהנו מעת לעת בחברה, יהיה בהתאם לדרגת החברה על פי התוספת הראשונה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כדלקמן:

א. בשנים בהן דרגת החברה תהיה א' או ב', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המרביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול;

ב. בשנים בהן דרגת החברה תהיה ג' או ד', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

ביום 25.5.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת וועדות התגמול והביקורת, לפי העניין, כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים החיצוניים המומחים<sup>2</sup>, כהגדרתם בתקנות הגמול אשר יכהנו לחברה מעת לעת, כך שיהיה בהתאם לדרגת החברה על פי התוספת הראשונה לתקנות הגמול, כדלקמן:

א. בשנים בהן דרגת החברה תהיה א' או ב', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול;

ב. בשנים בהן דרגת החברה תהיה ג', ד' או ה', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

עוד אושר כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה ואינם מקבלים שכר אחר מהחברה, אשר יכהנו מעת לעת בחברה, יהיה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים המומחים כפי שאושר ביום 25.5.2014 כאמור לעיל.

<sup>2</sup> נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, כל 3 הדירקטורים המקבלים גמול דירקטורים מהחברה הינם דירקטורים מומחים.



**תקנה 21א - בעל שליטה**

1. נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), וזאת לאחר השלמת הנפקת הזכויות שביצעה החברה כמפורט בסעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה, אשר הסתיימה ביום 10.2.2020, ואשר הובילה לשינוי בזהות בעל השליטה בחברה. עד למועד השלמת הנפקת הזכויות כאמור, בעלי השליטה בחברה היו חגית ואלי השקעות בע"מ ו-א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
2. ביטול הסכם שיתוף בין בעלות השליטה לשעבר בחברה - כמפורט בתקנה 21א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, אלי להב (לרבות באמצעות חגית ואלי השקעות בע"מ) וא.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת (בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו במהלך יוני 2011 בהסכם שיתוף פעולה ובעלי מניות (בסעיף זה: "הסכם השיתוף"), אשר כלל, בין היתר, הסדרת הפעלת אמצעי שליטה בחברה. עם השלמת הנפקת הזכויות שביצעה החברה כמפורט בסעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח התקופתי ל, הסתיים לאלתר הסכם השיתוף. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר הסכם השיתוף, ראו תקנה 21א לדוח התקופתי לשנת 2018.

**תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה**עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

1. ביום 9.6.2020 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2020 וסיומה ביום 30.6.2021 (בסעיף זה: "תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח", בהתאמה). ועדת התגמול של החברה אישרה בהתאם לתקנות ההקלות, כי ההתקשרות הנ"ל תואמת את התנאים להתקשרות בביטוח כמפורט במדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 25.7.2019 ("מדיניות התגמול"); כי במסגרת פוליסת הביטוח כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה מבוטחים בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה; וכי ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבותיה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-052021).
2. אישור ואשרור תנאי כהונתי של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו המלאה), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 24.2.2020, שאושרו בהתאם להוראות סעיפים 4)270 (ו- 275 לחוק החברות, כדלקמן: אישור האסיפה הכללית של החברה ניתן ביום 23.7.2020, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למפורט בדוחות המידיים שפירסמה החברה בימים 17.6.2020, 14.7.2020, 14.7.2020 ו-23.7.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-054583, 2020-01-075216, 2020-01-075228 ו-2020-01-078357, בהתאמה).
3. אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת 15,000,000 מניות רגילה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה במחיר של 2 ש"ח לכל מניה מוצעת ובתמורה לסך כולל של 30,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 25.10.2020, 19.11.2020 ו-30.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115821, 2020-01-124611 ו-2020-01-130296), בהתאמה.

**תקנה 24 - החזקות בעלי עניין**

לפירוט בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-003712).

**תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח**

ראו דוח מיידי של החברה מיום 26.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-010462).

**תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

ראו דוח מיידי של החברה מיום 17.2.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-018828).

**תקנה 25א - מען רשום**

כתובת: רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה. ת.ד.4199

טלפון: 09-9527724

פקס: 09-8359108

כתובת הדואר האלקטרוני: chava@lahavgroup.com

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד**

**אבי לוי - יו"ר דירקטוריון**

051974921	מספר זיהוי
14.4.1954	תאריך לידה
העוגן 7, דירה 413, מרינה הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל (ראו תקנה 29 לפרק ד' זה להלן).	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
26.11.2019	תחילת כהונה
רו"ח מוסמך. בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מינהל עסקים מטעם שלוחת אוניברסיטת ברדפורד. החל משנת 2011 ועד לחודש יולי 2019, כיהן מר אבי לוי כמנכ"ל חברת מליסרון בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן - מר אבי לוי הינו אביו של מר אחיעד לוי, שהינו דירקטור בחברה	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

אליעזר להב - דירקטור רגיל

051352334	מספר זיהוי
14.5.1952	תאריך לידה
מדינת היהודים 89, הרצליה ת.ד. 4199	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
27.6.2011	תחילת כהונה
השכלה תיכונית. דירקטור בחברות בשליטתו.	השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות
חברות בשליטתו כדלקמן: ס.מ.ל היפר באר שבע (1997) בע"מ, חגית ואלי השקעות בע"מ.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
אליעזר להב הינו בן זוגה לשעבר של בעלת העניין בחברה – גב' חגית להב, ואביו של בעל העניין בחברה – מר אמיר להב.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

הלל (איליק) רוז'נסקי - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

059058919	מספר זיהוי
24.10.1959	תאריך לידה
מדינת היהודים 89, הרצליה ת.ד. 4199	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל מכוח הסכם סגן יו"ר (ראו סעיף 2.3 לתקנה 21 לעיל) וכדירקטור בחברה.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
11.5.2016	תחילת כהונה
בעל תואר בכלכלה ומנהל עסקים מ-Northwood University Michigan. בטרם מינויו בחברה שימש כמנכ"ל בדלק נדל"ן בע"מ, כמנכ"ל ודירקטור בחברות מקבוצת דלק נדל"ן בע"מ ובמתן שירותי יעוץ לחברות דלק נדל"ן וכן כדירקטור בחברת מבני תעשיה בע"מ.	השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות
שנר דן (2005) בע"מ, א.ח. שותף כללי בע"מ.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשובונאית ופיננסית

אילן שגב - דירקטור רגיל

009001959	מספר זיהוי
14.09.1946	תאריך לידה
דב הוז 21, כפר סבא	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא (למעט כהונה כדירקטור בלהב הרים ירוקים בע"מ).	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
22.08.2010	תחילת כהונה
לימודים אקדמאיים באוניברסיטת בר אילן – כלכלה ומנהל עסקים. כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ. כיהן כמשנה למנכ"ל של בנק דיסקונט וכמנכ"ל המשרד הישראלי ב- Haygroup Ltd. בעלים ויו"ר SMC אסטרטגיה וליווי עסקי בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

דנה כספי - דח"צ

029325149	מספר זיהוי
3.3.1972	תאריך לידה
ששת הימים 16, מבשרת ציון	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
כן.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
4.9.2017	תחילת כהונה
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים. תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים. רישיון רו"ח. 12/2019-8/2010 - סמנכ"לית כספים בחברת גי.פי גלובל פאוור בע"מ ונושאת משרה בחברות קשורות לה.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
12/2019-8/2010 - סמנכ"לית כספים בחברת גי.פי גלובל פאוור בע"מ ונושאת משרה בחברות קשורות לה.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

אהוד נחתומי - דח"צ

58465790	מספר זיהוי
18.12.1963	תאריך לידה
5845944 חולון פהר 14	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
כן.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
07.01.2016	תחילת כהונה
תואר ראשון בכלכלה ובסוציולוגיה – אוניברסיטה עברית ירושלים. תואר שני בכלכלה (התמחות במסחר בינלאומי) ותואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטה עברית ירושלים כיועץ פנסיוני ופיננסי עצמאי.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
אלטשולר שחם קופות גמל ופנסיה בע"מ, מחוג-מנהל גמל לעובדי חברת החשמל בע"מ, גלעד-קרן פנסיה ותיקה.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית



אחיעד לוי - דירקטור רגיל

032796310	מספר זיהוי
19/05/1978	תאריך לידה
יהודה בורלא 35, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
30.4.2019	תחילת כהונה
מוסמך תואר International Executive MBA במסגרת תכנית משותפת של Kellogg Graduate Northwestern, Schol of Management University ובית הספר רקנאטי למנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. בוגר תואר B.A. במנהל עסקים בהצטיינות, בית הספר אריסון למנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה. התמחות במימון וניהול סיכונים. 2018 ואילך: סמנכ"ל רוסאריו שירותי חיתום, רוסאריו קפיטל. 2016 ואילך: מנהל תחום פעילות נדל"ן ונכסים אלטרנטיביים, רוסאריו קפיטל. 2014 ואילך: מנהל תחום מוצרים פיננסיים, רוסאריו קפיטל. 2009-2014: מנהל תחום מוצרים פיננסיים, אקסלנס נשואה מוצרים פיננסיים, בית ההשקעות אקסלנס נשואה.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן - מר אחיעד לוי הינו בנו של יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה - מר אבי לוי.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נפתלי שמשון - דירקטור רגיל

014643944	מספר זיהוי
09/05/1966	תאריך לידה
אריה שנקר 4, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
22.3.2020	תחילת כהונה
השכלה תיכונית, קורס דירקטורים. מנכ"ל ובעלים של קבוצת הודיה אחזקות בע"מ החל מ- 2002 - היום.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
קבוצת הודיה אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

**תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה**

תוה זמיר טואף - מנכ"ל

023890536	מספר זיהוי
15.10.1968	תאריך לידה
רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
28.06.2010	תחילת כהונה
בוגרת ומוסמכת במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. מנכ"ל החברה.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ, א.ח. שותף כללי בע"מ, ובנוסף חברות בנות של החברה.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים

057717738	מספר זיהוי
29.5.1962	תאריך לידה
27.6.2011	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל כספים והאחראי על ניהול סיכונים בחברה וכן ממונה על האכיפה הפנימית.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כלכלה בהתמחות חשבונאית, אוניברסיטת בן - גוריון ; מנהל הכספים בחברה וכן רו"ח במשרד רו"ח מימון ושות', סמנכ"ל כספים קבוצת להב, דירקטור במ.ל.א. יזמות והשקעות בע"מ ובחברת שלמה פדידה - רו"ח.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

יורם אייל - מנכ"ל דלק ישראל

023737697	מספר זיהוי
11.4.1968	תאריך לידה
מכבי 21 רעננה.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית (בעל אזרחות גרמנית)	נתינות
15.1.2021	תחילת כהונה
B.A מנהל עסקים. סמנכ"ל קמעונאות ומסחר קבוצת פז + מנכ"ל פריץ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

פליקס שופמן - מנהל נכסי נדל"ן - דלק ישראל

014562169	מספר זיהוי
16.12.1965	תאריך לידה
הסייפן 58 רמת השרון 4724855.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
18.2.2021	תחילת כהונה
BA כלכלה ונהול – אוניברסיטת תל אביב לימודי תעודה שמאות קרקעין - אוניברסיטת תל אביב. עיסוק ב 5 שנים אחרונות - סמנכ"ל פיתוח עיסקי מליסרון בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

יוסי גינוסר - מבקר פנים

055377071	מספר זיהוי
13.11.1958	תאריך לידה
12.7.2020	תאריך תחילת כהונה
מבקר פנימי.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר לימודי מנהל עסקים מאוניברסיטת שיקגו; מנכ"ל משרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

**תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים**

לתאגיד אין מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של החברה**

שם: משרד PKF עמית, חלפון רואי חשבון.

מען: אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 15, גבעתיים 5320074.

**תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנות**

ביום 21.1.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב-150,000,000 ש"ח, המחולקים ל-150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה גדל מ-100,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, ל-250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 31.12.2019 ו-21.1.2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-126550, 2020-01-007669 ו-2020-01-007672).

**תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות**

א. ביום 21.1.2020 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מ-100,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, ל-250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, ואת תיקון סעיף 4.1 לתקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 31.12.2019 ו-21.1.2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-126550, 2020-01-007669 ו-2020-01-007672).

ב. ביום 25.2.2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון פעיל, במקומו של מר אלי להב. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 25.2.2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-016126).

- ג. ביום 23.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 9.6.2020, את ההחלטות שלהלן: מינוי מחדש של PKF עמית חלפון, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; מינוי מחדש של הדירקטורים להלן אשר אינם דירקטורים חיצוניים: מר אבי לוי, מר אלי להב, מר הלל (איליק) רוז'נסקי, מר אילן שגב, מר נפתלי שמשון ומר אחיעד לוי; עדכון ואישור מדיניות התגמול של החברה, בתוקף ל- 3 שנים; אישור ואשרור תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים; אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019 למר אלי להב, לשעבר בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה הנוכחי; עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי (באמצעות חברה בשליטתו), סגן יו"ר דירקטוריון החברה, לרבות אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019; עדכון תנאי כהונתה ואופן העסקתה של גבי חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, לרבות אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019; אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) לה"ה הלל (איליק) רוז'נסקי ולחוה זמיר-טואף, הניתנים למימוש למניות החברה; עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר שלמה פדידה (באמצעות חברה בשליטתו), סמנכ"ל הכספים, לרבות אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 10.6.2020, 17.6.2020, 14.7.2020, 14.7.2020, 14.7.2020 ו-23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-052051, 2020-01-054583, 2020-01-075216, 2020-01-075222, 2020-01-075228 ו-2020-01-078357).
- ד. ביום 3.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתה של הגב' דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים שתחל ביום 4.9.2020. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מהימים 29.7.2020 ו-3.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-074539 ו-2020-01-098214, בהתאמה).
- ה. ביום 30.11.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה הצעה פרטית מהותית להקצאת 15,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, במחיר של 2 ש"ח לכל מניה מוצעת ובתמורה לסך כולל של 30,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 25.10.2020, 19.11.2020 ו-30.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115821, 2020-01-124611 ו-2020-01-130296).

**תקנה 29א - החלטות החברה****ביטוח נושאי משרה**

במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסומו, הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה לרבות אלו אשר נמנים על בעלי השליטה בחברה, מבוטחים בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה אשר תנאיהן תואמות את תנאי המסגרת הנכללים במדיניות התגמול של החברה. התקשרות החברה בפוליסות ביטוח כאמור, אושרה בהתאם לתקנות ההקלות על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.6.2020, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת.

**מתן כתב שיפוי לדירקטורים**

ביום 26.10.2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה המכהנים כיום או שיכהנו בעתיד, לרבות לדירקטורים ונושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או מי מטעמם. בהתאם לכתבי השיפוי, גובה השיפוי הכולל, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד התשלום בפועל של השיפוי ולא פחות מסך של 15 מיליון ש"ח. ביום 14.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש מתן כתבי השיפוי לנושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (מספר אסמכתא: 2021-01-075228).

**תאריך: 29 במרץ, 2021**

---

**שלמה פדידה**  
**סמנכ"ל כספים**

---

**חוה זמיר טואף**  
**מנכ"לית**

---

**אבי לוי**  
**יו"ר הדירקטוריון**

## להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2020 | הצהרות מנהלים

#### 1.1. הצהרת מנכ"ל

הח"מ, חוה זמיר-טואף, מצהירה בזה כי:

1.1.1. בחנתי את הדוח התקופתי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2020 ("הדוחות");

1.1.2. 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;

1.1.3. 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;

1.1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת הביקורת של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ועל הגילוי;

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



## 1.2. הצהרת סמנכ"ל כספים

הח"מ, שלמה פדידה, מצהיר בזה כי:

- 1.2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של להב אל. אר רילאסטיט בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- 1.2.2. 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;
- 1.2.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 1.2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולוועדת הביקורת של התאגיד 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;

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

תאריך: 29 במרץ 2021

---

שלמה פדידה, סמנכ"ל  
כספים

# להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

הקצאת ארעית של עלות צירוף עסקים בגין רכישת "דלק" חברת הדלק  
הישראלית בע"מ

מרץ 2021



GIZA SINGER EVEN

**GIZA SINGER EVEN LTD**

Aviv Tower, 7 Jabotinsky St. Ramat Gan 5252007  
[www.gse.co.il](http://www.gse.co.il)

- עבודה זו הוכנה על ידי ג'י.אס.אי יעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ג'י.אס.אי"), עבור להב אל.אר רילאסטיטי בע"מ (להלן: "להב" ו/או "מזמינת העבודה"), לצורך ביצוע הקצאה ארעית של עלות צירוף עסקים בגין רכישת 35% מהון המניות של "דלק" - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "דלק ישראל") (להלן: "העבודה") אשר הושלמה ביום 26 באוקטובר, 2020 (להלן: "מועד הרכישה" ו/או "מועד העבודה").
- עבודה זו כוללת תיאור של עיקרי המתודולוגיה וההנחות ששימשו לצורך ניתוח ראשוני של העסקה וההקצאה הארעית של עודף העלות. התיאור מתייחס לנהלים המהותיים והעיקריים אותם יישמנו ואינו מהווה תיאור שלם ומפורט של הניתוח הכלכלי אותו ביצענו. יובהר כי תוצאות הניתוח אינן סופיות והן עשויות להשתנות.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מצגים, תחזיות והסברים שקיבלנו ממזמינת העבודה ו/או ממי מטעמה (להלן: "המידע"). ג'י.אס.אי מניחה שמידע זה הוא מהימן ואינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירות המידע. המידע לא נבדק באופן בלתי תלוי, ולפיכך עבודה זו אינה מהווה אימות לנכונות, לשלמות ולדיוק של מידע זה.
- היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה ג'י.אס.אי אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות עבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה. העבודה אינה כוללת ביקורת חשבונאית לגבי ההתאמה לכללי החשבונאות. ג'י.אס.אי אינה אחראית לאופן ההצגה החשבונאית של הדוחות הכספיים של מזמינת העבודה ו/או החברה לגבי דיוק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידה וקיימות.
- עבודה זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שנתקבל, בין היתר, מאת מזמינת העבודה. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים במזמינת העבודה למועד העבודה, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברה והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פועלת החברה, מתחרים פוטנציאליים ומצב המשק בכללותו. יודגש כי אין כל וודאות שהנחות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
- הערכה כלכלית אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו. כמו כן, העבודה איננה מיועדת לקבוע את שווי החברה עבור משקיע ספציפי ואין בה משום ייעוץ או חוות דעת משפטית.
- אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות במזמינת העבודה ו/או בחברה. כמו כן, שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.
- במסגרת התקשרות זו, מזמינת העבודה תשפה את ג'י.אס.אי בסכום מצרפי העולה על סכום שהוא פי שלוש משכר הטרחה אשר שולם לנו בפועל עבור עבודה זו, בגין כל טענה או תביעה אשר תופנה כלפינו ואשר הערכת השווי הסתמכה עליו.
- ג'י.אס.אי וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל בעל שליטה, נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך של מזמינת העבודה ו/או החברה.

## מקורות המידע

- דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2018 ו-2019 .
- דוחות כספיים סקורים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2020.
- הסכם הרכישה מיום 16 לאוקטובר 2020 והתוספת להסכם מיום 26 באוקטובר 2020
- מידע ונתונים פיננסיים ותפעוליים של החברה אשר התקבלו ממזמינת העבודה ו/או מי מטעמה, לרבות שמאיויות.
- שיחות ופגישות עם ההנהלה ונציגים של מטעמה.
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות ומקורות פומביים אחרים.

## פרטי החברה המעריכה

- ג'.א.ס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות מובילה בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. בעבר שימש כמנהל מחלקה כלכלית בחברה יזמית בתחום התשתיות וכמנהל במחלקה הכלכלית של KPMG (סומך חייקין). איתן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

ג'י.א.ס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ

ג'.א.ס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ

29 במרץ, 2021

# פרק א – תיאור תמציתי של הפעילות הנרכשת

## דלק ישראל

- דלק ישראל הינה חברה פרטית העוסקת בעיקר בשיווק ובמכירות מוצרי דלק, שמנים ומוצרי צריכה באמצעות תחנות תדלוק וחנויות נוחות וכן במכירתם במישרין ללקוחות אחרים. בנוסף, עוסקת החברה גם בניפוק ואחסון מוצרי דלק.
- טרם עסקת הרכישה הנדונה במסמך זה, 100% מהון מניות החברה הוחזק בידי קבוצת דלק בע"מ (להלן: "קבוצת דלק") באמצעות חברת דלק פטרוליום בע"מ (להלן "דלק פטרוליום"), חברה בבעלות מלאה של קבוצת דלק.
- פעילות החברה כוללת מכירת דלקים וגפ"מ בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים) והפעלתן, לרבות שירות תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים ("דלקן") ומכירת שמנים ומוצרים אחרים.
- בחלק מהמתחמים משכירה דלק ישראל שטחים לצדדים שלישיים לצרכי מסחר. כמו כן, דלק ישראל עוסקת בשיווק, הפצה ואספקה של מוצרי נפט וגז מחוץ לתחנות התדלוק הציבוריות, ישירות לאתרי הלקוחות שאינם פתוחים לקהל הרחב.
- נכון למועד העסקה, דלק ישראל מפעילה כ-242 תחנות תדלוק ברחבי הארץ, מתוכן 54 תחנות תדלוק מצויות בבעלותה (לבד או עם שותפים) והינה חברת הדלק השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר תחנות התדלוק.

# פרק א – תיאור תמציתי של הפעילות הנרכשת

מאזנים מאוחדים

30/09/2020	31/12/2019	31/12/2018	מיליוני ש"ח
629	1,088	1,039	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
288	440	389	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	24	מסים לשלם
388	497	408	זכאים ויתרות זכות
120	127	-	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
516	-	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למי
<b>1,941</b>	<b>2,152</b>	<b>1,860</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
264	821	615	אשראי מתאגידים בנקאיים
9	11	9	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12	32	26	הפרשות והתחייבויות אחרות
734	746	-	התחייבויות בגין חכירה
4	46	41	מסים נדחים
1,023	1,656	691	סך התחייבויות בלתי שוטפות
<b>2,964</b>	<b>3,808</b>	<b>2,551</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
1	1	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>675</b>	<b>1,191</b>	<b>1,107</b>	<b>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</b>

30/09/2020	31/12/2019	31/12/2018	מיליוני ש"ח
20	54	30	מזומנים ושוי מזומנים
3	23	2	השקעות לזמן קצר
801	1,192	1,175	לקוחות
39	87	48	חייבים ויתרות חובה
21	16	2	מסים לקבל
119	131	149	מלאי
853	-	-	נכסים המיועדים למימוש
<b>1,856</b>	<b>1,503</b>	<b>1,406</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>
88	101	114	השקעות והלוואות לחברות כלולות
44	44	59	נדל"ן להשקעה
897	920	-	נכסי זכות שימוש
48	141	537	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
655	1,958	1,214	רכוש קבוע, נטו
17	322	320	מוניטין
6	7	5	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
29	4	4	מסים נדחים
<b>1,784</b>	<b>3,497</b>	<b>2,253</b>	<b>סך נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>3,640</b>	<b>5,000</b>	<b>3,659</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

# פרק א – תיאור תמציתי של הפעילות הנרכשת

דוחות מאוחדים על רווח והפסד

מיליוני ש"ח	2018	2019	1-9/2020
הכנסות ממכירות	5,034	4,846	2,145
עלות המכירות	(4,271)	(4,162)	(1,748)
<b>רווח גולמי</b>	<b>763</b>	<b>684</b>	<b>397</b>
הוצאות מכירה והפעלת תחנות	(539)	(487)	(342)
הוצאות הנהלה וכלליות	(66)	(63)	(59)
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	4	3	2
הוצאות אחרות, נטו	(33)	(14)	(28)
<b>רווח הפסד תפעולי</b>	<b>129</b>	<b>123</b>	<b>(30)</b>
הכנסות מימון	9	25	13
הוצאות מימון	(40)	(69)	(62)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו	2	(5)	-
<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>(79)</b>
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	(28)	(12)	16
רווח (הפסד) מפעילות נמשכות	72	62	(63)
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות	-	26	(259)
<b>רווח נקי (הפסד)</b>	<b>72</b>	<b>88</b>	<b>(322)</b>

### המסגרת החשבונאית

- תקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (IFRS 3R Business Combinations) (להלן: "התקן") מטפל בנושא של צירופי עסקים ודן בתנאי ההכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו בצירוף עסקים והתחייבויות שהועברו, זכויות מיעוט בישות הנרכשת (non-controlling interest) ומוניטין.
- על פי התקן, צירוף העסקים מוגדר כעסקה או אירוע אחר, בו הרוכש מקבל שליטה באחד או יותר מהעסקים הנרכשים. התקן קובע שצירופי העסקים יטופלו בשיטת הרכישה (Acquisition Method), הכוללת את השלבים הבאים:
  1. זיהוי הרוכש;
  2. קביעת מועד הרכישה אשר הינו המועד בו הרוכש מקבל שליטה בישות הנרכשת;
  3. מדידת התמורה שהועברה, לרבות תמורה במזומן, מרכיבי תמורה מותנית ותמורה נדחית, וההתחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכש והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש;
  4. הכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שהועברו וזכויות מיעוט בישות הנרכשת;
  5. הכרה ומדידה של מוניטין או רווח מעסקה הזדמנותית.

### זיהוי והכרה של נכסים בלתי מוחשיים

- על פי תקן חשבונאות בינלאומי 38 "נכסים בלתי מוחשיים" על החברה הרוכשת לזהות את הנכסים הבלתי מוחשיים בישות הנרכשת ולהעריך את שוויים, בנפרד מהמוניטין, במידה וקיים.
- על מנת לקבוע האם נכס יוכר כנכס בלתי מוחשי כחלק מעסקת הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות רק נכסים אשר קיימים ליום העסקה. נכס בלתי מוחשי יהיה ניתן לזיהוי, במידה והוא עונה על אחת החלופות הבאות:
  - "ניתן להפרדה, כלומר ניתן להפריד אותו או לפצל אותו מהישות ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס קשור או התחייבות קשורה; או
  - נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב אם זכויות אלו ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות".
- בקביעת השווי ההוגן לכל נכס בלתי מוחשי נדרש להתחשב בגורמים ספציפיים לנכס, לרבות (אך ללא הגבלה):
  - התועלת הכלכלית הצפויה לנבוע ממנו;
  - אורך החיים הכלכליים שנותרו לו;
  - פרופיל הסיכון שלו (יחסית לסיכון הפעילות הכולל של הפעילות).



### זיהוי והכרה של נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

- במסגרת יישום שיטת הרכישה בחנו את קיומם של נכסים בלתי מוחשיים פוטנציאליים בהתאם להוראות התקינה החשבונאית ובאמצעות ניתוח כלכלי של העסקה, סקירת המסמכים והחומרים התומכים ודיונים עם הנהלות החברה הרוכשת והחברה הנרכשת. במסגרת הבחינה שביצענו זוהו הנכסים הבלתי מוחשיים להלן:
  - קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר;
  - מותג "דלק";
  - מותג "ג'ו מנטה"
- כמו כן, במסגרת עבודתנו נמצאו הפרשים בין השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים לבין ערכם בספרי החברה, כמפורט להלן;
  - רכוש קבוע;
  - נכסי זכות שימוש;
  - התחייבויות פיננסיות.
- על פי סעיף 18 לתקן, "הרוכש ימדוד את הנכסים הנרכשים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שנטלו בשוויים ההוגן במועד הרכישה". שווי הוגן מוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 "מדידת שווי הוגן", כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

### רכישה במחיר הזדמנותי

- בהתאם לסעיף 32 לתקן, רוכש יכיר במוניטין למועד הרכישה, אשר יימדד כעודף של התמורה שהועברה בניכוי הסכום של הנכסים נטו למועד הרכישה.
- בהתאם לסעיף 34 לתקן, במקרים בהם הסכום של הנכסים נטו שנרכשו עולה על סך התמורה שהועברה, הרוכש יכיר ברווח מרכישה הזדמנותית במועד הרכישה, בהתאם לעמידה בדרישות סעיף 36 לתקן, כמפורט להלן:

"לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, על הרוכש להעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניטלו, ולהכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. על הרוכש לסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שהתקן דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

  - הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו;
  - הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;
  - לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש;
  - התמורה שהועברה."
- לבחינת הגורמים המסבירים את היווצרותו של הרווח מרכישה הזדמנותית ראה עמוד 19.

### כללי

- תקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (להלן: בחלק זה "התקן"), מגדיר את אופן מדידת השווי ההוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. התקן מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
- על פי התקן, שווי הוגן הינו מדידה מבוססת שוק, ולא מדידה ספציפית לישות. מדידת שווי הוגן תבוצע תוך שימוש בטכניקות הערכה מתאימות בהתאם לנסיבות, אשר לגביהן קיימים נתונים מספקים לשם מדידת שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים הנצפים הרלוונטיים ומזעור, ככל שניתן, של השימוש בנתונים שאינם נצפים.
- התקן קובע מידרג שווי הוגן שמסווג לשלוש רמות את הנתונים המשמשים לטכניקות מדידת השווי ההוגן, כאשר מידרג השווי ההוגן מעניק את העדיפות הגבוהה ביותר למחירים מצוטטים בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות (נתוני רמה 1) ואת העדיפות הנמוכה ביותר לנתונים שאינם ניתנים לצפייה (נתוני רמה 3).
- מאחר והנכסים וההתחייבויות שהוערכו בעבודה זו אינם נסחרים בשוק פעיל ואין מחיר מצוטט לשוויים (רמה 1) אמדנו את שוויים על בסיס מדרג השווי השלישי, באופן המשלב שימוש במודלים מימוניים, בנתוני שוק ועל בסיס הנחות מסוימות המפורטות בעבודתנו.

### גישות להערכת שווי

- ישנן שלוש גישות עקרוניות מקובלות להערכת שווי של נכסים וחברות:
  - גישת השוק: על פי גישה זו, השווי ההוגן של נשוא ההערכה נאמד באמצעות השוואה לפרמטרים חשבונאיים ותפעוליים של נכסים/חברות ברי השוואה אשר נסחרים בשוק פעיל (מחירים מצוטטים) ו/או על בסיס ניתוח של עסקאות בנכסים/חברות ברי השוואה. ההשוואה נעשית תוך שימוש במכפילים, המבטאים את היחס בין השווי של הנכסים/חברות ההשוואה לבין פרמטר חשבונאי או תפעולי נבחר, תוך ביצוע התאמות, ככל שנדרש, בהתאם להבדלים בינם לבין נשוא ההערכה.
  - גישת העלות: על פי גישה זו, השווי ההוגן של נשוא ההערכה נאמד בהתבסס על עלות שיחלופו בנכס חדש. ההנחה המרכזית העומדת בבסיס גישה זו הינה, כי משקיע רציונאלי לא ירכוש נכס קיים במחיר הגבוה מהעלות הכרוכה ביצירת נכס בר השוואה.
  - גישת ההכנסות: ע"פ גישה זו, השווי ההוגן נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים (DCF) אשר נשוא ההערכה צפוי להפיק בעתיד. לצורך יישום שיטה זו, יש לאמוד את תחזית המכירות וההוצאות (עלות המכר, הנה"כ, שיווק ומכירה, הכנסות/הוצאות אחרות, מיסים וכדומה) הצפויים לנבוע מהנכס/פעילות, לרבות תחזית ההשקעות והתאמות נוספות לתזרים המזומנים (כגון פחת, קיזוז הכנסות מראש ושינויים בהון חוזר). היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים הינה השיטה המקובלת בתורת המימון לצורך הערכת "עסק חי". תזרימים אלו מהווים במחיר הון המגלם את המינוף הנורמטיבי והסיכון הגלום בפעילות.

### גישות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

- גישת הרווחים העודפים (Excessive Earnings): על פי שיטה זו, שווי הנכס מוערך באמצעות היוון "הרווחים העודפים" העתידיים המיוחסים לו. "רווחים עודפים" מוגדרים כהפרש שבין הרווחים התפעוליים (אחרי פחת ומס) הצפויים מהנכס נשוא ההערכה ובין התשואה ההוגנת על השווי ההוגן של הנכסים התורמים המשתתפים בפעילות המוערכת (Contributory Assets). נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים, כגון הון חוזר ורכוש קבוע, והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים והון אנושי מיומן, ככל שישנם. שיטה זו משמשת לצורך הערכת נכסים בלתי מוחשיים מהותיים ובעלי הזיקה הגבוהה ביותר לפעילות הנרכשת.
- גישת הפטור מתמלוגים (Relief from Royalty): על פי שיטה זו, שווי הנכס מוערך על בסיס הערך הנוכחי של התמלוגים הכלכליים הראויים (לאחר מס) אשר החברה הייתה נדרשת לשלם לצד ג' עבור השימוש בנכס, אילו הנכס לא היה בבעלותה. שיטה זו משמשת בעיקר עבור נכסים בעלי זיקה משפטית כגון זיכיון, מותג, שם מסחרי וכו'.

- בנוסף, במסגרת ההסכם הוענקה לרוכשות אופציה לרכישת מניות נוספות המהוות 5% מהון המונפק של דלק ישראל (חלקה של להב - 2.5%) במחיר מימוש של 66.0872 ₪ למניה. האופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2021.
- יובהר כי האמור לעיל הינו תיאור תמציתי של עיקרי התנאים הרלוונטיים לחישוב התמורה במסגרת עבודתנו ואינו מהווה תיאור מלא של ההסכם ותנאיו.

### תמורת הרכישה

- על פי הבהרות שקיבלנו ממזמינת העבודה, במועד העסקה נרכשו על ידה מניות בשיעור של 35% מהון המניות של דלק ישראל בתמורה לתשלום מזומן של 225 מיליון ₪ בתוספת תמורה נדחית של 37.5 מיליון ₪. כמו כן, האופציה לרכישת מניות נוספות בשיעור של 2.5% אינה ברת מימוש על ידי להב ועל כן אינה מהווה נכס שהועבר לה במסגרת העסקה.
- בהתאם לאמור, להלן סיכום תחשיב תמורת הרכישה:

במיליוני ₪	
225	תמורה במזומן
37	תמורה נדחית*
<b>262</b>	<b>סה"כ שווי תמורה</b>

\* שווי התמורה הנדחית נאמד ע"י היוון התשלום העתידי למועד העסקה בריבית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון של הרוכשת.

- על פי דיווחי להב, ביום 26 באוקטובר (להלן: "מועד הרכישה") הושלמה עסקה אשר במסגרתה רכשו להב וחברת ב.ג.מ בע"מ (להלן: "ב.ג.מ", וביחד עם להב: "הרוכשות"), בחלקים שווים, 6,809,184 מניות המהוות 70% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (להלן: "המניות הנרכשות") ואופציות לרכישת מניות נוספות בשיעור כולל של עד ל-5% מהון המניות של דלק ישראל (כמפורט להלן) מחברת דלק פטרוליום (להלן: "המוכרת"), חברה בבעלות מלאה של קבוצת דלק.
- על פי תנאי הסכם הרכישה מיום 16 לאוקטובר 2020 והתוספת להסכם מיום 26 באוקטובר 2020, בתמורה לרכישת המניות הנרכשות, תשלמה הרוכשות למוכרת או למי מטעמה, סך כולל של 525 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הרכישה"), אשר ישולם, כדלקמן:
  - סך של 450 מיליון ₪ (חלקה של להב - 225 מיליון ₪) שולם במזומן במועד הרכישה עבור 6,809,184 מניות המהוות 60% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (להלן: "תמורה במזומן").
  - סך של 75 מיליון ₪ (חלקה של להב 37.5 מיליון ₪) יועבר לנאמן אגרות החוב של קבוצת דלק (להלן: "הנאמן") עד ליום 30 ביוני 2021 עבור 1,134,864 מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (חלקה של להב - 5%)(להלן: "תמורה נדחית").

# פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

## קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר

### כללי

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה נכס בלתי מוחשי מסוג קשרי לקוחות במגזר השיווק הישיר, הכולל את פעילות החברה בשיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר ללקוחות פרטיים, חברות ממשלתיות ולקוחות עסקיים כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות, תחבורה ותעבורה.
- החברה מתקשרת מעת לעת בהסכמים עם מספר לקוחות, כאשר על פי רוב, מדובר בהסכמי מסגרת לתקופות קצרות, אשר ניתנים לביטול בהתראה קצרה של הצדדים. מניתוח נתוני המכירות והבהרות מהנהלת החברה עולה כי תחום הפעילות מתאפיין בתחרות גבוהה וכי המניעים העיקריים לביצוע עסקאות הינם זמינות ומחיר, הנתמכים על ידי המערך הלוגיסטי, מערכות בקרת איכות והון אנושי בעל ניסיון רב.
- שווי קשרי הלקוחות מגזר השיווק הישיר נאמד באמצעות שיטת היוון הרווחים העודפים.

### הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הרווח הגולמי של מגזר השיווק הישיר בהתאם לתוכנית העסקית של החברה כאשר שיעור הרווח הגולמי המיוחס לבסיס הלקוחות הקיים מתוך הרווח הגולמי של המגזר הופחת באופן לינארי על פני 3 שנים.
- הוצאות התפעול נאמדו בהתאם לשיעור הוצאות התפעול במגזר השיווק הישיר.
- תמלוגים למותג: הונח כי פעילות המגזר נתמכת על ידי המותג "דלק" ועל כן הפחתנו הוצאות רעיוניות בגין שימוש במותג בשיעור של כ-0.33% מהרווח הגולמי (ראה עמוד 14).

### • חיובים תורמים:

- רכוש קבוע: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-1.8% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של כ-4.75% (מחיר חוב ז"א) על יתרת הרכוש הקבוע של מגזר הפעילות ביחס לרווח הגולמי.
- הון חוזר: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-2.71% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס שיעור תשואה לאחר מס של כ-1.5% (מחיר חוב ז"ק) על יתרת ההון החוזר של מגזר הפעילות ביחס לרווח הגולמי.
- כוח עבודה מיומן: הונח חיוב תורם אחרי מס בשיעור של כ-0.4% מהרווח הגולמי. שיעור זה נאמד על בסיס עלות השחלוף של מצבת כוח האדם ושיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (8%) ביחס לרווח הגולמי.
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת שווי קשרי הלקוחות נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס, אשר נובעת מרמת התחרות בענף, מאופי ההסכמים וחוסר הודאות בחידושם.
- הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהוונת על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 3 שנים בהתאם לאורך החיים השימושי.

# פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

## קשרי לקוחות מגזר השיווק הישיר

### תחזית תזרימי המזומנים

2023E	2022E	2021E	11-12/2020E		במיליוני ₪
65.6	64.8	55.9	8.2		רווח גולמי - מגזר השיווק הישיר
<b>16.4</b>	<b>32.4</b>	<b>41.9</b>	<b>8.2</b>		<b>רווח גולמי מיוחס לבסיס לקוחות</b>
(5.9)	(11.6)	(16.5)	(4.6)		הוצאות תפעול ופחת
(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.0)		תמלוגים למותג
(1.1)	(2.1)	(2.8)	(0.5)		הוצאות הנה"כ
<b>9.4</b>	<b>18.6</b>	<b>22.5</b>	<b>3.1</b>		<b>רווח לפני מס</b>
(2.2)	(4.3)	(5.2)	(0.7)		הוצאות מס
<b>7.3</b>	<b>14.3</b>	<b>17.3</b>	<b>2.4</b>		<b>תזרים לאחר מס</b>
					<u>חיובים תורמים</u>
(0.3)	(0.6)	(0.7)	(0.1)	1.8%	רכוש קבוע
(0.4)	(0.9)	(1.1)	(0.1)	2.7%	הון חוזר
(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.0)	0.4%	כח אדם
<b>6.5</b>	<b>12.7</b>	<b>15.3</b>	<b>2.3</b>		<b>תזרים מזומנים</b>
<b>5.1</b>	<b>11.0</b>	<b>14.4</b>	<b>2.2</b>		<b>תזרים מהוון</b>

33	סה"כ תזרים מהוון
3	הטבת מס
<b>36</b>	<b>שווי קשרי לקוחות</b>

### כללי

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה כי המותג "דלק" מהווה נכס בלתי מוחשי עבור פעילות מכירת הדלקים, הן במסגרת התחנות והן במסגרת השיווק הישיר.
- שווי המותג "דלק" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים.

### הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הרווח הגולמי של פעילות מכירת הדלקים במגזר התחנות ובמגזר השיווק הישיר בהתאם לתוכנית העסקית של החברה.
- הונח כי למותג "דלק" אורך חיים שימושי בלתי מוגד, זאת בין היתר לאור ותק המותג בשוק והפריסה בכל רחבי הארץ.
- שיעור התמלוגים נקבע על כ-0.33% מהרווח הגולמי. שיעור התמלוגים נקבע בהתבסס מחקרים אקדמיים ומאמרים מקובלים בנושא שיעורי תמלוגים ועל ניתוח תנאי הסכם השימוש בשם המסחרי "דור אלון" בין דור אלון דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לבין אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ שהינה בעלת השליטה ובעלת השם המסחרי.
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת המותג נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס.

- הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהוונת על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 10 שנים בדומה להפחתה של מוניטין הנהוגה בישראל.

# פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

מותג דלק

## תחזית תזרימי המזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/2020E	במיליוני ₪
486	484	479	474	468	461	454	448	445	428	63	רווח גולמי מגזר תחנות ללא חנויות נוחות
69	68	68	68	68	67	67	66	65	56	8	רווח גולמי מגזר השיווק הישיר
<b>555</b>	<b>552</b>	<b>547</b>	<b>542</b>	<b>535</b>	<b>528</b>	<b>521</b>	<b>513</b>	<b>510</b>	<b>484</b>	<b>71</b>	<b>סה"כ רווח גולמי מיוחס למותג דלק</b>
1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.7	1.7	1.7	1.7	1.6	0.2	תמלוגים
(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.1)	הוצאות מס
1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	0.2	תזרימי מזומנים לאחר מס
<b>0.6</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.8</b>	<b>0.9</b>	<b>0.9</b>	<b>1.0</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>0.2</b>	<b>תזרימי מזומנים מהוון</b>
<b>5.9</b>											<b>ערך שייר</b>

15	שווי מותג לפי הטבת מס
3	הטבת מס
<b>17</b>	<b>שווי מותג לאחר הטבת מס</b>



### כללי

- במסגרת ניתוח הפעילות זוהה כי המותג "ג'ו מנטה" מהווה נכס בלתי מוחשי עבור פעילות חנויות הנוחות.
- שווי המותג "ג'ו מנטה" נאמד באמצעות שיטת הפטור מתמלוגים.

### הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הכנסות פעילות חנויות הנוחות בהתאם לתוכנית העסקית של החברה.
- הונח כי למותג "ג'ו מנטה" אורך חיים שימושי של כ- 5 שנים, בהתבסס על ההנחה כי ללא השקעה במותג לא ניתן יהיה לקבל ערך עודף לאחר תקופה זו.
- שיעור התמלוגים נקבע על כ-1.25% מהרווח הגולמי. שיעור התמלוגים נקבע בהתבסס מחקרים אקדמיים ומאמרים מקובלים בנושא שיעורי תמלוגים ועל ניתוח תנאי הסכם השימוש בשם המסחרי "אלונית" בין דור אלון דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לבין אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ שהינה בעלת השליטה ובעלת השם המסחרי.
- שיעור ההיוון ששימש בהערכת המותג נאמד בכ-10%, על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (ראה נספח ב') ובתוספת פרמיית סיכון ספציפית של כ-2%, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה בנכס.

- הטבת מס – שווי הנכס כולל את הטבת המס הגלומה בהפחתה העתידית של הנכס על פני אורך החיים השימושיים. הטבת מס זו מהוונת על מנת לייצג את הערך הנוכחי של ההפחתה העתידית עבור משתתף שוק שהיה רוכש את הנכס. הונח שהנכס יותר להפחתה לצרכי מס בלבד על פני 10 שנים בדומה להפחתה של מוניטין הנהוגה בישראל.

# פרק ד – הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים

מותג ג'ו מנטה

## תחזית תזרימי המזומנים

2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/2020E	במיליוני ₪
496	484	473	461	445	70	הכנסות חנויות הנוחות
6.2	6.1	5.9	5.8	5.6	0.9	תמלוגים
(1.4)	(1.4)	(1.4)	(1.3)	(1.3)	(0.2)	הוצאות מס
4.8	4.7	4.5	4.4	4.3	0.7	תזרים מזומנים לאחר מס
3.1	3.3	3.6	3.8	4.0	0.7	תזרים מזומנים מהוון

18	שווי מותג לפי הטבת מס
3	הטבת מס
<b>22</b>	<b>שווי מותג לאחר הטבת מס</b>

# פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

- להלן ריכוז תוצאות חישוב ההון העצמי של דלק ישראל לאחר התאמות שווי הוגן לנכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים:

ביאור	100%	במיליוני ₪
1	678.4	<b>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</b>
		<b>שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים</b>
2	179.1	השקעות והלוואות לחברות כלולות
3	156.5	נכסי זכות שימוש
2	270.5	רכוש קבוע, נטו
4	(5.1)	אשראי מתאימים בנקאיים
5	(138.3)	עתודה למס
6	(23.0)	ביטול נב"מ קודמים
	<b>439.9</b>	<b>סה"כ שיערוך נכסים והתחייבויות מוחשיים, נטו</b>
		<b>נכסים בלתי מוחשיים</b>
7	35.7	קשרי לקוחות חוץ תחנה
8	17.1	מותג - דלק
9	21.7	מותג - מנטה/ג'ו
10	(17.1)	עתודה למס
	<b>57.4</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי מוחשיים, נטו</b>
	<b>1,175.6</b>	<b>סה"כ הון עצמי נרכש לאחר התאמות</b>

## ביאורים

- ע"ב מאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2020 והתאמות למועד הרכישה בהתאם להבהרות שהתקבלו ממזמינת העבודה, כמפורט להלן:

במיליוני ₪	הון מיוחס לבעלי מניות החברה במאזן (30.9.2020)
675.0	התאמות למאזן הרכישה (נטו):
(11.0)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(11.5)	הפרשה לירידת ערך נכס מתקן דחיסה
(7.5)	הפחתת רכוש קבוע (טריילרים ומתקן הגז)
(2.3)	שיפוי דלק תעשיות
(2.0)	ירידת ערך מלאי חלפים
4.0	מחיקת יתרת הפרשה בגין תביעת דלקנים
2.7	אחרים
31.0	נכסים המיועדים למימוש
<b>3.4</b>	<b>סה"כ התאמות</b>
<b>678.4</b>	<b>סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות לאחר התאמות</b>

- ע"ב שווי הוגן של מקרקעין ומבנים בתחנות בבעלות ובחכירה ממנהל מקרקעי ישראל, כמפורט בטבלה להלן:

במיליוני ₪	שווי הוגן קרקע ומבנים	יתרה במאזן הרכישה	שיערוך
204.5	25.4	179.1	השקעה בכלולות
529.4	258.8	270.5	רכוש קבוע
165.8	75.1	90.6	זכות שימוש
<b>899.6</b>	<b>359.4</b>	<b>540.3</b>	<b>סה"כ</b>

- השיערוך נאמד על בסיס השווי ההוגן של תחנות בחכירה מול מנהל מקרקעי ישראל כמתואר בטבלה לעיל (שיערוך של כ-91 מיליון ש"ח) והיוון הפער בין תשלומי השכירות בהסכמי השכירות של תחנות בהפעלה לבין שכ"ד בתנאי שוק נוכחיים (שיערוך של כ-66 מיליון ש"ח).

# פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

## ביאורים (המשך)

4. ע"ב היוון הלוואות בריבית שוק עדכנית למועד הרכישה, בהתאם למח"מ ההלוואות (כ-2%-2.2%).
5. הכפלת סך השערוך בגין הנכסים וההתחייבויות המוחשיים בשיעור המס של 23%.
6. ביטול יתרת מוניטין (כ-17 מיליון ₪) ונכסים בלתי מוחשיים (כ-6 מיליון ש"ח) שהוכרו בצירופי עסקים קודמים.
7. ראה עמוד 12
8. ראה עמוד 14
9. ראה עמוד 16
10. הכפלת סך השערוך בגין הנכסים הבלתי מוחשיים בשיעור המס של 23%.

## הקצאת עודף העלות

- להלן הקצאת עודף העלות ביחס לחלקה של להב בהון המניות של דלק ישראל:

במיליוני ₪	
הון עצמי נרכש לאחר התאמות (100%)	1,176
חלקה של להב (35%)	411
שווי תמורה	262
<b>מוניטין/רווח מרכישה הזדמנותית</b>	<b>(149)</b>

## רכישה במחיר הזדמנותי

- על פי סעיף 34 לתקן, לעיתים רוכש מבצע רכישה במחיר הזדמנותי, שהינו צירוף עסקים שבמסגרתו התמורה עולה על הסכום נטו של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. רכישה במחיר הזדמנותי עשויה להתרחש, בין השאר, כתוצאה ממכירה כפויה. כמו כן, קיימים חריגים לעקרונות ההכרה והמדידה (סעיפים 22-31 בתקן) העשויים גם הם לגרום להכרה ברווח (או לשנות את סכום הרווח שיוכר) בגין רכישה במחיר הזדמנותי.
- לאור הרווח המהותי הגלום בעסקה הנדונה, בוצעה הערכה נוספת בכדי לוודא שזוהו כל הנכסים וההתחייבויות, ובנוסף, בוצעה בחינה של הנהלים בהם עשינו שימוש לצורך מדידת השוויים ומצאנו אותם כתיקונים. כמו כן, ביצענו בחינה של מספר גורמים אשר יכולים להסביר את היווצרותו של הרווח מרכישה הזדמנותית, כמפורט להלן:

– **מכירה תחת אילוף** - על פי האמור בדוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת דלק ליום 30 בספטמבר 2020, ישנם ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כעסק חי וכי השלמת תוכניות הקבוצה תלויה, בין היתר, במימוש נכסים וקבלת דיבידנדים מחברות בנות ובפרט בגיבוש הסכמות מחייבות עם מחזיקי אגרות החוב ומוסדות פיננסיים. כפועל יוצא, במהלך שנת 2020 פעלה הקבוצה למימוש מואץ של נכסיה, ביניהם, מימוש יתרת אחזקותיה ב-IDE, כהן פיתוח, מהדרין, תמלוגי העל של כריש-תנין, 70% מאחזקותיה בדלק ישראל, דלק תמלוגים ואיגוח תגמולי העל של לווינת, וזאת במסגרת הסדר החוב והתחייבותה לבצע פירעונות משמעותיים עד לסוף חודש אוקטובר 2020. לאור זאת, סביר להניח כי מימוש הנכסים על ידי קבוצת דלק כמו גם מימוש אחזקותיה בדלק ישראל נעשה "תחת אילוף" ובניכיון משמעותי ביחס לשווי ההוגן שלהם.

# פרק ה - הקצאת עודף עלות במסגרת צירוף עסקים

ממצאים

## רכישה במחרי הזדמנותי (המשך)

– **תביעות משפטיות** - נכון למועד העסקה, החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, אשר בסבירות מסוימת עשויים לגרום להוצאות בהיקף מהותי. לאור חוסר הוודאות הגלום בהליכים אלה ולאור פערי המידע הקיימים מטבע הדברים בין מוכר לרוכש, יתכן ומחיר הרכישה כולל הערכת סיכון עודפת ביחס להפרשה שהוכרה ע"י החברה במאזן הרכישה.

– **הוצאות מטה מהוונות** - עפ"י הפרקטיקה המקובלת, בהערכות שווי עפ"י שיטת השווי הנכסי (כפי שמבוצעת למעשה במסגרת יישום שיטת הרכישה), יש לנכות מההון העצמי החשבונאי (המבוסס בעיקרו על נכסים והתחייבויות בשווי הוגן) את עלויות המטה המהוונות. "התחייבות" זו אינה מוכרת במסגרת יישום שיטת הרכישה, אך ניתן להניח כי יש למרכיב זה השפעה שלילית על השווי מנקודת ראות הרוכש.

• במסגרת הניתוח, לא זוהו חריגים לעקרונות ההכרה והמדידה. כמו כן, לא זוהו נכסים בלתי מוחשיים נוספים לאלו שהוערכו. נציין כי הכרה בנכסים בלתי מוחשיים נוספים, הייתה מביאה לגידול ברווח ההזדמנותי.

• עם זאת, לאור הפער האפשרי בין שווי הנכסים נטו בשיטת החישוב החשבונאית לצרכי הקצאת עודף העלות (כ-1,176 מיליון ש"ח) לבין השווי ההוגן של ההשקעה, אמדנו לבקשת מזמינת העבודה את שווי ההון העצמי של דלק ישראל למועד הרכישה באמצעות שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

• שווי ההון העצמי נאמד בכ-1,013 מיליון ₪ (לפירוט הנחות העבודה ראהנספח א') והינו שווה בקירוב לשווי הנכסים נטו לאחר ניכוי הוצאות הנה"כ מהוונות (כ-240 מיליון ₪ לפי הוצאות נורמטיביות של כ-25 מיליון ₪ בניכוי מגן מס מהוונות לצמיתות בכ-8%) והתאמת עתודות למס נדחה לשווי כלכלי (הפחתה של 50% מהתחייבות מס נדחה של כ-155 מיליון ₪ שהוכרו במסגרת הקצאת עודף העלות).

• להלן חישוב הרווח ההזדמנותי לאחר בחינת השווי ההוגן של ההשקעה:

במיליוני ₪	
רווח מרכישה הזדמנותית	149
חלקה של להב בהון עצמי נרכש לאחר התאמות שווי הוגן השקעה	411
	<u>355</u>
<b>ירידת ערך</b>	<b>(57)</b>
<b>רווח נטו</b>	<b>93</b>

- להלן פירוט הרווח הגולמי בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020, לפי כמויות ומרווח ממוצע לפעילות תחנות התדלוק:

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
<b>בבזין</b>			
כמות מ"ל	798	791	502
מרווח (אג')	413	393	391
<b>רווח גולמי בבזין</b>	<b>330</b>	<b>311</b>	<b>197</b>
<b>סולר</b>			
כמות מ"ל	402	388	264
מרווח (אג')	310	313	334
<b>רווח גולמי סולר</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>88</b>
שינוע	6	5	5
אחר והתאמות	18	17	7
<b>סה"כ רווח גולמי בבזין, סולר ואחרים</b>	<b>478</b>	<b>455</b>	<b>297</b>

- על פי התוכנית העסקית צפויה התאוששות הדרגתית במכירות הבבזין והסולר לכמויות שנמכרו בשנת 2019 עד לשנת 2024. לאחר מיכן שיעור הצמיחה צפוי לרדת בהדרגה מכ-1.5% לכ-0.5% בשנת 2030.
- הרווח גולמי בגין שנוע ותזקקים אחרים צפוי לעלות בהתאם לעלייה בכמות הבבזין הנמכרת.

### כללי

- שווי ההון העצמי של דלק ישראל נאמד על ידי שיטת היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים (תזרים מזומנים לפני שירות חוב) לחישוב שווי הפעילות, אשר ממנו הופחתו החוב הפיננסי, נכסים והתחייבויות מיועדים למימוש ונכסים עודפים.
- תחזית תזרימי המזומנים התבססה על התוכנית העסקית של החברה לפעילות מתחמי התדלוק, חנויות הנוחות והשיווק הישיר לשנים 2021-2030. התוכנית העסקית מוצגת ללא יישום תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16 (חכירות).

### תחנות התדלוק

- להלן פירוט נתוני הכנסות ורווחיות גולמית של חנויות הנוחות בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020:

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
הכנסות	410	425	317
עלות המכר	(255)	(266)	(196)
<b>רווח גולמי</b>	<b>155</b>	<b>159</b>	<b>121</b>
שיעור רווח גולמי	37.8%	37.4%	38.2%

- על פי התוכנית העסקית ההכנסות הפעילות בשנת 2021 צפויות להסתכם בכ-445 מיליון ש"ח (שיעור צמיחה של כ-5.5%). ביתר שנות התחזית הונח כי שיעור הצמיחה יפחת באופן הדרגתי עד לכ-2% בשנת 2030.
- הונח כי שיעור הרווחיות הגולמית יתייצב על כ-38.4% לאורך שנות התחזית.

### תחנות התדלוק (המשך)

- התוכנית העסקית מניחה התאוששות חלקית ברווח הגולמי במגזר השיווק הישיר לכ-56 מיליון ₪ בשנת 2021 ועד לכ-67 מיליון ₪ בשנת 2025. החל משנה זו הונח שיעור צמיחה של כ-0.4%.
- להלן פירוט ההוצאות התפעוליות המיוחסות למגזר השיווק הישיר בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020 :

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
דלק	(9)	(9)	(7)
קליאוט	(9)	(7)	(7)
גז	(1)	(1)	(2)
שינוע	(1)	(1)	(2)
התאמות	3	1	2
פחת חוץ תחנה	(5)	(5)	(6)
<b>סה"כ הוצאות תפעול שיווק ישיר</b>	<b>(22)</b>	<b>(23)</b>	<b>(21)</b>
שיעור מהרווח גולמי	26.1%	30.2%	61.0%

- הונח כי ההוצאות התפעוליות יגדלו בתקופת התחזית בהתאם לגידול בפעילות אך שיעורם ירד בהדרגה עד לכ-36% מהרווח הגולמי.

### הנחות עבודה נוספות

- הוצאות ההנהלה, כלליות ופחת שלא יוחסו למגזרים הסתכמו לכ-56.5 מיליון ש"ח, כ-49.1 מיליון ₪ וכ-49.1 מיליון ₪ בשנים 2018, 2019 ו-2020, בהתאמה. הונח כי הוצאות יעלו באופן הדרגתי בהתאם לגידול בפעילות עד לכ-63.3 מיליון ₪ בשנת 2030.
- תחזית תזרימי המזומנים בעמוד 24.

- להלן פירוט ההוצאות התפעוליות המיוחסות למגזר תחנות התדלוק בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020:

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
הוצאות אחזקת תחנות משכורות ונלוות	(100)	(93)	(57)
פרסום וקידום מכירות	(150)	(150)	(115)
הוצאות מימון ואשראי	(14)	(14)	(10)
הוצאות שומת	(16)	(12)	(7)
הוצאות שכירות	(19)	(11)	(12)
אחר והתאמות	(164)	(154)	(113)
שינוע	5	2	0.1
הוצאות פחת	(2)	(3)	(2)
	(56)	(52)	(37)
<b>סה"כ הוצאות תפעול תחנות דלק</b>	<b>(515)</b>	<b>(489)</b>	<b>(352)</b>
שיעור מהרווח גולמי	81.3%	79.7%	84.1%

- הונח כי ההוצאות התפעוליות יגדלו בתקופת התחזית בהתאם לגידול בפעילות אך שיעורם ירד בהדרגה עד לכ-76% מהרווח הגולמי.

### מגזר השיווק הישיר

- להלן פירוט הרווח הגולמי במגזר השיווק הישיר בשנים 2018-2019 ובשלושת הרבעונים של 2020 :

במיליוני ₪	2018A	2019A	1-9/2020A
רווח גולמי חוץ תחנה	41	40	26
גולמי אחר	27	19	(3)
רווח גולמי קליאוט	11	9	7
רווח גולמי גז	1	2	3
רווח גולמי שינוע	3	5	1
<b>סה"כ רווח גולמי לשיווק ישיר</b>	<b>83</b>	<b>76</b>	<b>34</b>

### הנחות עבודה נוספות (המשך)

- ההשקעות ההוניות הסתכמו לכ-67 מיליון ש"ח, כ-50 מיליון ש"ח וכ-60 מיליון ש"ח בשנים 2018, 2019 ו-2020, בהתאמה. הונח כי ההשקעות בשנת 2021 יסתכמו לכ-60 מיליון ש"ח ולאחר מכן יפחתו לכ-56 מיליון ש"ח בשנה.
- הוצאות המס חושבו בהתאם לשיעור מס של 23%.
- ההשקעות בהון החוזר נאמדו בהתאם לשיעור הון חוזר של כ-55% מהרווח הגולמי, על בסיס הממוצע בשנים קודמות.
- שיעור ההיוון אשר שימש בחישוב שווי הפעילות נאמד בכ-8% על בסיס שיעור ההיוון המשוקלל של הפעילות (להרחבה ראה נספח ב').

### חוב פיננסי נטו

- להלן הרכב החוב הפיננסי נטו למועד הרכישה:

במיליוני ש"ח	
חוב פיננסי נטו במאזן (30.9.2020)	
20	מזומנים ושווי מזומנים
3	השקעות לזמן קצר
853	נכסים המיועדים למימוש
48	הלואות ופקדונות לזמן ארוך
(629)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(516)	התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש
(264)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(9)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(12)	הפרשות והתחייבויות אחרות
<b>(506)</b>	<b>סה"כ</b>
14	התאמות למאזן הרכישה (נטו)
<b>(492)</b>	<b>חוב פיננסי נטו</b>

### נכסים עודפים

- לחברה יתרת נדל"ן להשקעה בשווי של כ-33 מיליון ש"ח (לאחר הפחתה של כ-11 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך ביחס ליתרה במאזן ליום 30.9.2020). כמו כן, על פי מידע שנמסר לנו מהחברה, לחברה זכויות בניה בשווי של כ-170 מיליון ש"ח (סכום זה נכלל בשמאות לרכוש הקבוע שנערכה על ידי יועץ חיצוני). תזרימי המזומנים הצפויים מנכסים אלו לא נכללו בתחזית תזרימי המזומנים ששימשה בחישוב שווי הפעילות ועל כן שוויים התווספו לשווי הפעילות כנכס עודף.

### ממצאים

- להלן סיכום הערכת שווי ההון העצמי של דלק ישראל:

במיליוני ש"ח	
8.0%	שיעור היוון
0.5%	צמיחה פרמננטית
583	שווי פעילות שנת תחזית
719	ערך שייר
<b>1,302</b>	<b>סה"כ שווי פעילות</b>
(492)	חוב פיננסי, נטו
203	נדל"ן להשקעה וזכויות בניה
<b>1,013</b>	<b>שווי ההון העצמי</b>

- יובהר כי עבודה זו נערכה לצורך ניתוח ראשוני של העסקה וההקצאה הארעית של עודף העלות. תוצאות הניתוח אינן סופיות והן עשויות להשתנות.



# נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

תחזית תזרימי מזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
<b>מגזר תחנות התדלק</b>														
חנ״ת הנוחות														
554	543	532	522	509	496	484	473	461	445	70	351	425	410	הכנסות חנ״ת הנוחות
(341)	(334)	(327)	(321)	(313)	(306)	(298)	(291)	(284)	(274)	(43)	(217)	(266)	(255)	עלות המכר
213	209	205	201	196	191	186	182	177	171	27	134	159	155	רווח גולמי
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	39%	38%	37%	38%	שיעור רווח גולמי
בנז׳ן														
856	852	843	835	823	810	798	787	783	746	108	556	791	798	כמות מ״ל
391	391	391	391	391	391	391	391	391	390	388	392	393	413	מרווח
335	333	330	327	322	317	313	308	306	290	42	218	311	330	רווח גולמי בנז׳ן
סולר מתחמים														
423	421	416	412	406	400	394	388	386	372	61	294	388	402	כמות מ״ל
312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	313	324	313	310	מרווח
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(1)	3	-	-	התאמות
132	131	130	129	127	125	123	121	121	119	18	98	121	125	רווח גולמי סולר
8	8	8	8	8	8	7	7	7	7	1	6	5	6	שינוע
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	(2)	(1)	12	19	אחר
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	4	9	5	(1)	התאמות
<b>699</b>	<b>692</b>	<b>684</b>	<b>675</b>	<b>663</b>	<b>652</b>	<b>640</b>	<b>629</b>	<b>622</b>	<b>599</b>	<b>90</b>	<b>464</b>	<b>614</b>	<b>633</b>	<b>סה״כ רווח גולמי למגזר תחנות הדלק</b>

# נספח א' – הערכת שווי דלק ישראל

תחזית תזרימי מזומנים

2030E	2029E	2028E	2027E	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	2021E	11-12/ 2020E	1-10/ 2020A	2019A	2018A	במיליוני ₪
<b>מגזר השיווק הישיר</b>														
42	42	42	42	42	42	42	42	42	36	5	28	40	41	רווח גולמי חוץ תחנה
6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	0	(3)	19	27	גולמי אחר
11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	2	8	9	11	רווח גולמי קליאוט
6	6	5	5	5	5	5	4	3	3	0	3	2	1	רווח גולמי גז
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	2	5	3	רווח גולמי שינוע
69	68	68	68	68	67	67	66	65	56	8	38	76	83	סה"כ רווח גולמי מגזר השיווק הישיר
<b>768</b>	<b>761</b>	<b>752</b>	<b>743</b>	<b>731</b>	<b>719</b>	<b>707</b>	<b>695</b>	<b>687</b>	<b>655</b>	<b>98</b>	<b>502</b>	<b>690</b>	<b>716</b>	<b>סה"כ רווח גולמי</b>
<b>הוצאות תפעול</b>														
(532)	(532)	(530)	(527)	(523)	(519)	(515)	(510)	(505)	(505)	(79)	(394)	(489)	(515)	סה"כ הוצאות תפעול תחנות דלק
(25)	(25)	(24)	(24)	(24)	(24)	(24)	(23)	(23)	(22)	(5)	(23)	(23)	(22)	סה"כ הוצאות תפעול מגזר השיווק הישיר
(63)	(62)	(61)	(61)	(60)	(59)	(58)	(57)	(57)	(56)	(7)	(42)	(49)	(56)	הוצאות הנה"כ ופחת (לא מיוחסות)
<b>(620)</b>	<b>(619)</b>	<b>(616)</b>	<b>(612)</b>	<b>(607)</b>	<b>(602)</b>	<b>(596)</b>	<b>(591)</b>	<b>(585)</b>	<b>(583)</b>	<b>(90)</b>	<b>(460)</b>	<b>(561)</b>	<b>(593)</b>	<b>סה"כ הוצאות תפעול</b>
<b>147</b>	<b>142</b>	<b>136</b>	<b>131</b>	<b>124</b>	<b>117</b>	<b>110</b>	<b>104</b>	<b>102</b>	<b>72</b>	<b>8</b>				<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(34)	(33)	(31)	(30)	(28)	(27)	(25)	(24)	(23)	19	(2)				הוצאות מיסים
<b>התאמות לתזרים:</b>														
56	57	57	57	57	59	60	61	62	67	13				פחת והפחתות
(4)	(5)	(5)	(7)	(6)	(7)	(7)	(4)	(18)	(30)	(16)				שינוי בהון חוזר
(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(60)	(10)				השקעות הוניות
<b>110</b>	<b>105</b>	<b>101</b>	<b>95</b>	<b>90</b>	<b>86</b>	<b>82</b>	<b>80</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>(7)</b>				<b>תזרים חופשי מפעילות</b>

חישוב מחיר הון משוקלל

להלן פירוט חברות המדגם ששימשו בחישוב הביטא:

חברה	ביטא לא ממונפת	D/V
TravelCenters of America Inc.	0.48	80.7%
Murphy USA, Inc.	0.57	19.0%
Sunoco LP	0.48	59.1%
CrossAmerica Partners LP	0.31	51.8%
Dor Alon Energy in Israel (1988) Ltd.	0.51	65.9%
Paz Oil Co. Ltd.	0.54	52.0%
Global Partners LP	0.26	73.2%
<b>ממוצע</b>	<b>0.45</b>	<b>57.4%</b>

- פרמיית סיכון לגודל (מקור: Duff & Phelps) בתוספת פרמיית סיכון ספציפית המשקפת את רמת הסיכון של הפעילות.
- מחיר החוב הנורמטיבי של החברה לז"א, בהתבסס על אינדיקציות מהמערכת הבנקאית לגבי שיעורי הריבית להלוואות עבור החברה.
- שיעור מס של כ-23%, בהתאם לשיעור המס הסטטוטורי ארוך הטווח במדינת ישראל.
- בהתבסס על בחינת חברות השוואה לעיל ומאפייני הענף, הונח כי שיעור המינוף הנורמטיבי של הפעילות לטווח ארוך הינו כ- 60%.

- שיעור ההיוון ששימש בהערכת שווי החברה הנרכשת נאמד בכ-8.0% (נומינלי), והתבסס על שיעור התשואה להון אשר נאמד באמצעות מודל ה-CAPM, מחיר החוב והמינוף הנורמטיבי של הפעילות.
- להלן פירוט הפרמטרים אשר שימשו בחישוב מחיר הון המשוקלל של החברה:

פרמטר	ערך	ביאור
ריבית חסרת סיכון	1.2%	1
פרמיית השוק	4.7%	2
ביטא ממונפת מתואמת	0.97	3
פרמיית סיכון ספציפית	10.5%	4
<b>מחיר ההון העצמי</b>	<b>16.3%</b>	
מחיר החוב	3.3%	5
שיעור מס	23.0%	6
מינוף	60.0%	7
<b>מחיר ההון המשוקלל (WACC)</b>	<b>8.0%</b>	

ביאורים

- ריבית שקלית חסרת סיכון לז"א (מקור: מרווח הוגן).
- מקור: "Damodaran", ינואר 2021.
- הביטא הממונפת של הפעילות חושבה באמצעות שיעור המינוף של פעילות החברה, שיעור המס והביטא הבלתי ממונפת של חברות המדגם, בהתאם לנוסחה להלן:

$$Beta_L = Beta_U * [1 + (1 - T) * (D/E)]$$