



## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2021

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 25 (למעט פרסום דוחות כספיים במתכונת דיווח חצי שנתי). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.2.2014 (אסמכתא מס': 000696-01-2014).

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. משכך, למועד הדוח החברה אינה תאגיד קטן.

## **להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2021**

### **מבנה הדוח התקופתי**

**פרק א' - תיאור עסקי התאגיד**

**פרק ב' - דוח הדירקטוריון**

**פרק ג' - דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021**

**1. דוחות כספיים מאוחדים**

**2. מידע כספי נפרד של החברה**

**3. דוחות כספיים של חברות כלולות**

**פרק ד' - פרטים נוספים**

**פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות מנהלים**

# להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2021

## חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") והתפתחות עסקיה במהלך שנת 2021 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסומו. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2021 ("מועד הדוח התקופתי" או "מועד הדוח").

## חלק ראשון | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

#### 1.1. הגדרות

#### 1.2. התפתחות עסקי החברה - כללי

1.2.1. 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").

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

1.2.3. נכון למועד דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה (יחד- "הקבוצה"), בשלושה תחומי פעילות עיקריים :

1.2.3.1. **נדל"ן להשקעה** - תחום פעילות זה ("תחום הנדל"ן להשקעה") כולל השקעה בנכסים מניבים, באמצעות החזקות מהותיות בתאגידים מקומיים בשליטת החברה (חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות, בישראל ובגרמניה), וכן פעילות יזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים, המתבצעת באמצעות דלק נכסים (כהגדרתה להלן) ("קבוצת הנדל"ן"), והכל כדלקמן :

א. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידים זרים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן מניב בגרמניה, כאשר נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב- 75 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

ב. החזקות, במישרין או בעקיפין, בתאגידים ישראלים להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה בישראל, כאשר ההחזקות כאמור כוללת בעיקר את החזקותיה של החברה בחברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), אשר הוקמה במסגרת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (בסעיף זה : "הפיצול"), מכוחו החל מיום 1.4.2021 (בסעיף זה : "מועד הפיצול") פוצלו והועברו מרבית החזקותיה של דלק ישראל (כהגדרתה בסעיף 1.2.3.3 להלן) במקרקעין בישראל אשר הוחזקו על ידיה עד למועד הפיצול באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה, לידי דלק נכסים, חברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל. יצוין כי החל ממועד הפיצול, דלק נכסים משכירה לדלק ישראל את מתחמי התדלוק והמסחר הממוקמים על המקרקעין שהועברו לידי דלק נכסים במסגרת הפיצול כאמור

לעיל. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 1.3 להלן.

מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן, אין נכס המסווג כנכס מניב מהותי מאוד, וקיימים שני נכסים מניבים מהותיים – בית המלון בעיר Langen שבגרמניה ופורטפוליו הנכסים המושכרים ל-Decathlon שרכישתם הושלמה בחודש ספטמבר 2021. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים מניבים שאינם מהותיים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

1.2.3.2. **אנרגיה ירוקה מתחדשת** – החל מחודש יוני 2020, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין, ב-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-4.30 מגה וואט ("המתקנים"). אחת מבין חברות קבוצת האנרגיה, שבבעלותה 15 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שלמועד זה, מחזיקה החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע בחברה כאמור. לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן. בנוסף, להב אנרגיה חתומה על מספר הסכמים עם צדדים שלישיים אשר יאפשרו לה בכפוף לקיום תנאים מתלים להקים מתקנים סולאריים נוספים. לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 להלן.

1.2.3.3. **תחום תחנות הדלק בישראל** – החברה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), הפעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת, בין היתר, במכירה ואספקה של דלקים במתחמי תדלוק ומסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק; מכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "מנטה ג'וי"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'וי"; וכן שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגז"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים. כאמור לעיל דלק ישראל שוכרת חלק מתחנות התדלוק וחנויות אותן היא מפעילה מדלק נכסים, כאשר יתר תחנות התדלוק וחנויות הנוחות שבהפעלתה מושכרות מצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות פעילותה של דלק ישראל, ראו סעיף 6 לדוח תקופתי זה להלן.

1.2.4. יצוין כי נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה הינה מבעלי השליטה בדלק ישראל ודלק נכסים, ומחזיקה בכל אחת מהן בשיעור של 40% מהון המונפק והנפרע. יתרת מניות דלק ישראל ודלק נכסים מוחזקות על ידי ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ")<sup>1</sup> ונ.ג.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.ג.ד.מ")<sup>2</sup>, המחזיקות יחד בשיעור של 35% מהונה המונפק של דלק ישראל ודלק נכסים, ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום"), המחזיקה ב-25% מהון המונפק של דלק ישראל

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

<sup>2</sup> לפרטים אודות הסכם השליטה המשותפת שנחתם בין להב לב.ג.מ ולהסכם ההצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ לבין נ.ג.ד.מ, ראו סעיף 6.15.4 ד' לפרק א' זה להלן.



ודלק נכסים. בעניין זה, יצוין כי בין החברה לבין ב.ג.מ נחתם הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ובדלק נכסים, אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות החברות כאמור, בכפוף להוראות כל דין. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 6.3 לפרק א' זה להלן.

### 1.3. אופיו ותוצאתו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

פיצול דלק ישראל והקמת דלק נכסים – ביום 22.2.2021, אישרו רשויות המס השלמת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ("הפיצול"), מכוחו החל מיום 1.4.2021 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו מרבית החזקותיה של דלק ישראל במקרקעין בישראל, אשר הוחזקו על ידיה עד למועד הפיצול באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה, לידי דלק נכסים, חברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל. הפיצול כלל העברת מקרקעין ונכסים אחרים מדלק ישראל לדלק נכסים בשווי חשבונאי כולל של כ- 434 מיליון ש"ח, וכן העברת חלק מחובות דלק ישראל בקשר עם המקרקעין שהועברו כאמור (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים), מדלק ישראל לדלק נכסים, בסכום כולל של כ- 359 מיליון ש"ח. היתרה, בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, נגרעה מעודפי דלק ישראל. המקרקעין אשר לא הועברו מדלק ישראל לדלק נכסים במסגרת הפיצול, כלל מספר מועט של נכסי מקרקעין אשר אותם לא ניתן היה להעביר לדלק נכסים מסיבות שונות, כגון מקרקעין אשר עליהם ממוקמות תחנות נכים, מקרקעין שעליהם ממוקמות תחנות דלק המוחזקות על ידי דלק ישראל בחכירת משנה.

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

#### 1.4.1. מגפת הקורונה

##### כללי

בסוף שנת 2019 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2020, החל להתפשט בסין, ולאחר מכן בכל רחבי העולם, נגיף הקורונה (COVID-19). בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מצב חירום בריאותי עולמי, ונגיף הקורונה הוגדר כמגיפה עולמית. בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי. במסגרתן, בין היתר, הוטלו על ידי הממשלה שלושה סגרים כלליים על המשק הישראלי במהלך שנת 2020 ותחילת שנת 2021. בשל עליית התחלואה ולצד תחילת מבצע חיסונים נרחב בקרב אוכלוסיית הציבור בישראל, הודק הסגר השלישי במהלך חודש ינואר 2021, אשר כלל החמרה של המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל ביחס לתנועה והמסחר.

במהלך חודש פברואר 2021, החלה ממשלת ישראל להסיר בהדרגה את המגבלות שהוטלו על ענפי המשק השונים במסגרת הסגר השלישי, בהתאם לירידה ברמת התחלואה ובמקדם ההדבקה, ובהתאם לקצב התקדמות מבצע החיסונים. במהלך חודש מרץ 2021, הוסרו מרבית המגבלות שהוטלו על התנועה והמסחר. החל מחודש יולי 2021, התברר כי יעילות החיסונים כאמור החלה לרדת ומצב התחלואה בישראל החל לעלות שוב, מה שהוביל לחידוש חלק מהמגבלות שהוסרו. מאז, התחילה ממשלת ישראל במבצע חיסונים מחודש שכלל מתן חיסון שלישי לציבור הרחב, וזאת על מנת להוריד את מצב התחלואה האמור, כאשר חלק ניכר מהאוכלוסייה בישראל התחסן גם בחיסון השלישי, דבר אשר הוריד, באותה העת, שוב את שיעור התחלואה, ומנע הטלת מגבלות מחמירות.

בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2021, התגלה ברחבי העולם ובכלל זה בישראל וריאנט חדש

של נגיף הקורונה בשם ה"אומיקרון", אשר התפשטותו בישראל העלתה בצורה חדה את שיעורי התחלואה ומקדמי ההדבקה של הנגיף, מה שהגדיל את חוסר הוודאות בטווח הקצר והבינוני בכל הנוגע לעוצמת פגיעת נגיף הקורונה במשק. נכון למועד דוח זה, התפשטותו של וריאנט ה"אומיקרון" לא הובילה להטלת מגבלות משמעותיות על ידי ממשלת ישראל, אך הגידול החד בתחלואה הוביל לבידודים רבים באופן תדיר.

באשר לגרמניה אשר בה מחזיקה החברה ב-75 נכסי נדל"ן מניב – למיטב ידיעת החברה, במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב שיעורי התחסנות נמוכים והתפרצות נגיף האומיקרון, וזאת בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור התמתנה והיא אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור. עם זאת, מכיוון שמדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, 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 לאורך כל תקופת דוח 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 שנלקחה לצורך מימון רכישת הנכס בלנגן בימים 30.6.2021-31.3.2021, וכן כי אמות המידה הפיננסיות שנוגע לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מיום 31.3.2022.

ג. נכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "**הנכס בסיטי טאור**"), כאשר ביחס אליו, לאור הסגרים שהוטלו על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה,

ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל בחודש מרץ 2020 הסכם השכירות של שוכר הנכס. בחודש יולי 2021, חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם חברת "SWITCH UP" מקבוצת פתאל, להשכרת מלוא שטחי אולמות האירועים תוך הפיכתם למשרדים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4.17 לדוח תקופתי זה להלן.

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 טאוויר, 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 השפיע לרעה על השווי ההוגן הכולל של הנכסים. במהלך שנת 2021 רשמה החברה עליה של 77,594 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 ממשלת ישראל במהלך תקופת הדוח. החברה אף נקטה צעדים על מנת להתמודד עם המגבלות כאמור, כגון קיום ישיבות באמצעות שיחות וידאו ושיחות ועידה טלפונית. 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, בדגש על המגבלות אשר הוטלו במהלך הסגר הראשון, הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר הורגשה 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 לשנת 2021 ועד למועד דוח תקופתי זה, חלה התאוששות בצריכת דלקים ובמכירות בחנויות הנוחות של דלק ישראל, כאשר קצבי מכירותיה של דלק ישראל בחציון השני של שנת 2021 היו דומים ואף טובים יותר מקצבי המכירות אשר היו בחציון המקביל בשנת 2019.

ב. מכירות מוצרים בחנויות הנוחות של דלק ישראל – יצוין כי בשונה מהירידה במכירות הדלקים, במהלך השנים 2020-2021 חלה עלייה בצריכת מוצרי הצריכה הביתית, דבר אשר השפיע לטובה על מכירותיה של דלק ישראל בחנויות הנוחות שלה.

ג. מכירות דס"ל – במהלך הסגרים שהוטלו על ידי ממשלת ישראל, הוטלו מגבלות משמעותיות על טיסות נכנסות ויוצאות, כאשר לעיתים אף נסגרו השמיים עבור כניסה ממדינות שונות לישראל ויציאה לאותן מדינות מישראל, דבר אשר הוביל לירידה חדה בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות. הירידה כאמור הובילה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. יחד עם זאת, יצוין כי תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דס"ל, שכן גם לפני פרוץ משבר נגיף הקורונה, היקף הרווחיות של דלק ישראל ממכירות דס"ל לא היה מהותי עבורה.

ד. תנודתיות מחירי הנפט – התנודתיות במחירי הנפט בשנים האחרונות, אשר כללה בין היתר גם ירידה חדה במחירים כאמור בעולם, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים, גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של דלק ישראל במהלך החציון הראשון לשנת 2020. פגיעה זו התקזזה בחלקה במחצית השנייה של שנת 2020 וכן במהלך שנת 2021, כאשר נכון למועד דוח תקופתי זה, הפגיעה כאמור התמתנה.

על מנת להתמודד עם נגיף הקורונה נקטה הקבוצה, בין היתר, בפעולות הבאות: (א) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק ומשרדי החברה, לאחר קיום מו"מ ושיחות עם המשכירים של הנכסים כאמור, כאשר דלק ישראל הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים; (ב) הפחתת תשלומי מיסוי מוניציפלי לרשויות השונות, באמצעות פנייה לרשויות השונות וניצול הקלות אשר הוענקו לבתי עסק שונים על ידי הרשויות; (ג) הפחתת תשלומים לנותני שירותים קבועים של החברה בתחומים השונים, לאחר קיום מו"מ ושיחות עם נותני השירותים כאמור.

**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.

#### 1.4.2. מלחמת רוסיה-אוקראינה

במהלך שנת 2021, רוסיה תגברה את כוחותיה הצבאיים בגבול אוקראינה, על רקע מתיחות בין שתי המדינות. בחודש פברואר 2022, הצבא הרוסי פלש לאוקראינה ולמועד פרסום דוח זה, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות בשטחה של אוקראינה, המובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילת הלחימה, מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה בצמיחה.

יצוין, כי החברה אינה חשופה באופן מהותי בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו השלכות שונות גם על פעילותה של החברה, אשר למועד הדוח טרם ידועות.

להשפעת מלחמת רוסיה-אוקראינה על פעילות האנרגיה הירוקה של החברה, ראו סעיף 5.5.5 להלן.

**נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיומה, ואת ההשפעה שלה על המשק הישראלי בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט**

#### 1.4.3. עסקת מכירת הנכס בהאנובר

ביום 10.2.2021 הושלמה עסקה במסגרתה מכרו Malone Holdings SARL, חברה הרשומה בלוקסמבורג ומחוזקת במלואה על ידי החברה ("Malone") וחברת ב.ג.מ (בסעיף זה, יחד: "המוכרות"), לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה (בסעיף זה: "הורכשת"), את מלוא זכויותיהן בנכס נדל"ן מניב המצוי בעיר האנובר שבגרמניה, אשר 75% מכלל הזכויות בו הוחזקו על ידי Malone ו-25% מכלל הזכויות בו הוחזקו על ידי ב.ג.מ, בתמורה לסך כולל של 11,900 אלפי אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26.11.2020 ו- 10.2.2021 (מס' אסמכתא: 1020-01-127812 ו- 2021-01-016518, בהתאמה).

#### 1.4.4. הנפקת זכויות

ביום 7.1.2021 הושלמה הנפקת זכויות על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.12.2020, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 71 מיליון ש"ח, כאשר שיעור ההשתתפות בהנפקת הזכויות כאמור מבין כלל בעלי מניות החברה עמד 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).

#### 1.4.5. החברה חדלה מלהיות "תאגיד קטן"

ביום 11.1.2021 הודיעה החברה כי החל מיום 1 בינואר 2021, החברה כבר אינה "תאגיד קטן". בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, הודיעה החברה 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).

#### 1.4.6. 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, 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, במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה קבוצת ילין לפידות לבעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 12.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004837).

#### 1.4.7. 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. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לדוח תקופתי זה להלן, וכן 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).

#### 1.4.8. דירוג אגרות חוב של החברה

ביום 15.3.2021 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דוח דירוג ראשוני ביחס לחברה, וקבעה דירוג A3.IL באופק 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"). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-034350).

#### 1.4.9. הקמת "דלק נכסים"

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בעלי מניות דלק ישראל הקימו במשותף את חברת דלק נכסים (חברה אשר מניותיה מוחזקות באופן זהה לאופן אחזקת המניות בדלק ישראל), כאשר כאמור לעיל, בדומה לדלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וב.ג.מ. כאמור לעיל, אל דלק נכסים הועברו זכויות במקרקעין (לרבות ההתחייבויות שבצדן) במסגרת פיצול דלק ישראל. לפרטים נוספים אודות הליך ה"פיצול" כאמור שמכוחו הוקמה דלק נכסים, ראו סעיף 1.2.3.1ב לעיל, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

#### 1.4.10. התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה על חתימת הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאתר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין בתחנות דלק, מייעודם הנוכחי למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ו/או משרדים, וככל שתבקש לממש את ההזדמנות ביחד עם שותפים, היא תציע לאזורים לחבור אליה לצורך הקמת פרויקט שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים

שווים (50%-50%). תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

#### 1.4.11. התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

ביום 20.4.2021 הודיעה החברה כי בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים כמפורט בסעיף 1.4.10 לעיל, התקשרו דלק נכסים ואזורים בהסכם עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: **"המוכרים"** ו- **"הסכם המכר"**, בהתאמה), לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) בה מופעלת תחנת דלק ע"י דלק ישראל, ושטחי מסחר נוספים מושכרים לצדדים שלישיים, בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: **"התמורה"**), אשר שולם על ידי דלק נכסים ואזורים בחלקים שווים. בנוסף, הוסכם במסגרת הסכם המכר, כי דלק נכסים ואזורים ישלמו לרשות מקרקעי ישראל סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצרוף מע"מ כדין, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-066390).

#### 1.4.12. עסקת נוקד

ביום 25.4.2021 הודיעה החברה על חתימת הסכם בין החברה, להב אנרגיה ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (בסעיף זה: **"נוקד"** ו- **"ההסכם"**, בהתאמה), שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, בכפוף לכך שמניותיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח (בסעיף זה: **"סכום האופציה"**). לצרכי הקצאת המניות בלהב אנרגיה לנוקד בגין סכום האופציה, נקבע שווי להב אנרגיה על סך של 100 מיליוני ש"ח בכפוף להתאמות שונות (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד), תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקתיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנ"ל, מדיניות חלוקת דיבידנד וכיו"ב. עוד סוכם כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בפרקי זמן ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה בתנאים שונים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-069426).

#### 1.4.13. עסקת רכישת נכסי נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 22.6.2021 חתמה חברה פרטית הרשומה בגרמניה והמוחזקת בחלקים שווים על ידי שתי חברות בת זרות של החברה, על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה (בסעיף זה: **"הנכסים"** ו- **"העסקה"**, לפי העניין),<sup>3</sup> בתמורה לסך כולל של כ- 26 מיליוני אירו. ביום 26.9.2021, הודיעה החברה על השלמת העסקה כאמור. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 23.6.2021

<sup>3</sup> יצויין כי בשל טעות בתום לב, נרשמה בטעות חברת הבת מלון (חברה בבעלות מלאה של החברה) כבעלת הזכויות ב- 50% מהזכויות בשותפות וזאת חלף חברת הבת גרינור (שאף היא בבעלות מלאה של החברה), החברה פועלת לתיקון הטעות והיא מעריכה כי תיקון הטעות יבוצע בהקדם.

ו- 26.9.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-042508 ו- 2021-01-080800, בהתאמה).

#### 1.4.14. הסכמים לרכישת שני נכסי נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 25.6.2021 חתמו Greenore Holdings SARL – חברה זרה המוחזקת במלואה על ידי החברה (בסעיף זה: "Greenore"), ו-Sloane Holdings SARL – חברה זרה המוחזקת על ידי החברה ושותפתה בחלקים שווים (בסעיף זה, ביחד Greenore: "חברות הבת"), בחלקים שווים ביניהן על שני הסכמים מחייבים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה כמפורט להלן: (א) הסכם ראשון – הסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדל"ן מניב המצוי בעיר BOTTRUP, שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 5.5 מיליוני אירו; (ב) הסכם שני – הסכם לרכישת 94.9% מהון המניות והלוואות הבעלים של חברה גרמנית שהינה הבעלים של נכס נדל"ן מניב המצוי בעיר OSNABRUCK שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 4.7 מיליוני אירו. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-043414).

#### 1.4.15. עסקה לרכישת נכס ב-Halberstadt

ביום 20.5.2021 חתמה חברת בת של החברה (אשר החברה מחזיקה בה בעקיפין ב-75%) על הסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב בעיר Halberstadt שבגרמניה, בתמורה לסך כולל של כ- 2.1 מיליון אירו. העסקה הושלמה בתחילת חודש יולי 2021.

#### 1.4.16. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 30.6.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2021 וסיומה ביום 30.6.2022. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 1.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-110379).

#### 1.4.17. השכרת אולמות הסיטי טאוור

בחודש יולי 2021, חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם חברת "Switch Up" מקבוצת פתאל ("השוכר החדש"), לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים (שעיקרם קבלת אישורים ורישיונות הנדרשים מעריית רמת גן), השוכר החדש שוכר את הנכס בסיטי טאוור במלואו AS IS לצרכי משרדים וחללי עבודה פתוחים, לתקופה של 10 שנים, עם שתי אופציות נוספות של חמש שנים כל אחת. השוכר החדש התחייב להשקיע בהתאמת המושכר ובישיפוצו סכום של כ-20 מיליון ש"ח. שכה"ד הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

#### 1.4.18. פרסום תשקיף מדף

ביום 29.8.2021 פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתא מס': 2021-01-140172) על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020 ו-31.3.2021.

#### 1.4.19. חתימת להב אנרגיה על הסכם להקמת מתקן סולארי

ביום 18.10.2021, הודיעה החברה כי להב אנרגיה וצדדים שלישיים (בסעיף זה: "השותפים") חתמו על הסכם עם מושב בדרום הארץ (בסעיף זה: "המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ-33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד



כ- 200 דונם שהזכויות בו בבעלות המושב (בסעיף זה: "הפרויקט"). הקמת הפרויקט, אשר כפופה לקיומם של תנאים מתלים שונים, תעשה על ידי שותפות אשר 74% מהזכויות בה יוחזקו על ידי להב אנרגיה והשותפים (בחלקים שווים) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 19.10.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-157437).

#### **1.4.20. התקשרות במזכר עקרונות עם מילואות ופקיעת המזכר כאמור**

ביום 9.11.2021, הודיעה החברה כי להב אנרגיה חתמה הסכם עקרונות לא מחייב עם מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ. ביום 28.2.2022, עדכנה החברה כי פקע תוקף הסכם העקרונות כאמור מבלי שנחתם הסכם מחייב. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 9.11.2021, 18.1.2022 ו- 28.2.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-164520, 2022-01-008116 ו- 2022-01-024010).

#### **1.4.21. חלוקת דיבידנד**

ביום 16.11.2021, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 20 מיליון ש"ח, ובסכום של 0.0843 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 16.11.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-167400).

#### **1.4.22. חלוקת דיבידנד בדלק ישראל**

ביום 2.12.2021, אישר בית המשפט לדלק ישראל לבצע הפחתת הון על ידי ביצוע חלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות) בסך כולל של 150 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עמד על 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 5.12.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-175986).

#### **1.4.23. קבלת מימון מבנק לאומי**

ביום 5.1.2022, הודיעה החברה על כך שבנק לאומי החליף, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 115 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "ההלוואה הקודמת") בהלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, אשר שימשה, בין היתר, לפירעון ההלוואה הקודמת וכן לצרכים נוספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 5.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-002398).

#### **1.4.24. פרסום טיוטת תשקיף פומבית של דלק ישראל**

ביום 20.2.2022, הודיעה החברה על כך שדלק ישראל פרסמה טיוטה פומבית ראשונה של תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2022-01-019936) וכן מצגת למשקיעים, וזאת במסגרת רצונה של דלק ישראל לפעול לרישום מניותיה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 20.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-020068).

#### **1.4.25. השלמת עסקה לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב**

ביום 1.3.2022 הודיעה החברה כי בהמשך לשתי פעם אזוריים (כהגדרתו בסעיף 1.2.3.3 לעיל), חתמו דלק נכסים וחברה בת בבעלותה של אזוריים על הסכם הנוגע לרכישה (בחלקים שווים) של זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם, לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין נכון למועד חתימת הצדדים על ההסכם,

בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מהימים 5.12.2021 ו-2.3.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-175992 ו-2022-01-024748, בהתאמה

#### **1.4.26. שינוי החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לשינוי בהחזקות מר אבי לוי (יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה), גב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה), שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה) וחגית וואלי השקעות בע"מ (בעלת עניין בחברה) במהלך תקופת הדוח, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 5.1.2021, 7.1.2021, 5.7.2021, 21.7.2021 ו-9.12.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-001849, 2021-01-002737, 2021-01-002830, 2021-01-112203, 2021-01-120372 ו-2021-01-177885, בהתאמה).

1.4.27. לפרטים אודות אסיפות כלליות שקיימה החברה במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, ראו תקנה 29 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

#### **1.4.28. נכסים נוספים שנמכרו ושנרכשו בתקופה הדוח**

במהלך תקופת הדוח ובנוסף לאמור לעיל, חתמה החברה על הסכמים למכירה של מספר נכסי נדל"ן מניב נוספים ואף השלימה את המכירה של חלקן, כאשר הנכסים כאמור אינם מהותיים, הכל כמפורט בטבלה הבאה (באלפי אירו):

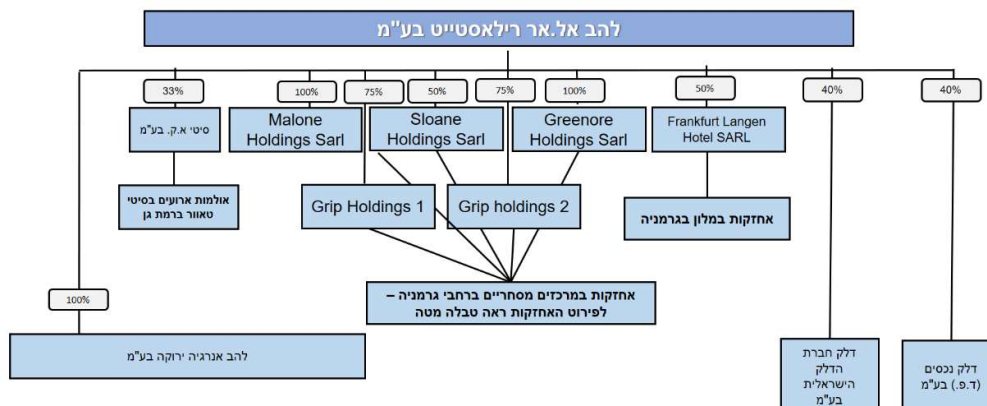
| שם הנכס           | תאריך רכישה | תאריך החתימה על הסכם המכירה | מחיר רכישה (כולל הוצאות) | תשואת הנכס במועד הרכישה (CAP) | הון עצמי ו/או הלוואות בעלים | שווי הנכס בספרי החברה במועד המכירה | מועד השלמת המכירה | מחיר המכירה | רווח מהמכירה (לפני מס) | פער בין מחיר הרכישה (כולל הוצאות) לבין מחיר המכירה | סה"כ משיכות מהנכס עד המועד הצפוי להשלמת המכירה | תשואה לחון עצמי לתקופת האחזקה של הנכס | תשואת עסקת המכירה (CAP) |
|-------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Magdenburg        | 6/2020      | 11/20                       | 3,233                    | 8.3%                          | 1,033                       | 4,570                              | 30/6/21           | 5,000       | 430                    | 2,667                                              | 132                                            | 70%                                   | 5.26%                   |
| Niederwiemar      | 7/2017      | 10/20                       | 1,300                    | 8.5%                          | 556                         | 1,674                              | 30/6/21           | 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%                   |

במהלך תקופת הדוח ובנוסף לאמור לעיל, השלימה החברה רכישה של מספר נכסי נדל"ן מניב נוספים, כאשר הנכסים כאמור אינם מהותיים, הכל כמפורט בטבלה הבאה (באלפי אירו):

| מיקום                 | סוג הנכס   | שטח להשכרה במ"ר | שוכר עיקרי | תקופת שכירות (שוכר עיקרי)                | מחיר רכישה (כולל הוצאות) | NOI שנתי צפוי | תשואת הנכס במועד הרכישה (Cap) | הון עצמי | חלקה של החברה בנכס |
|-----------------------|------------|-----------------|------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Demmin                | סופרמרקט   | 1,148           | Netto      | 11/24                                    | 716                      | 85            |                               |          | 75%                |
| Halberstadt           | מרכז מסחרי | 2,107           | Rewe       | 8/26                                     | 2,332                    | 194           | כ- 8%                         | 735      | 75%                |
| Osnabruck             | מרכז מסחרי | 5,188           | Tedox      | 10/32                                    | 4,900                    | 328           | 8.14%                         |          | 71%                |
| Bottrop               | מרכז מסחרי | 3,988           | FITX       | 4/27                                     | 6,345                    | 428           | 8.14%                         |          | 75%                |
| פורטפוליו - Decathlon | חנות ספורט | 20,460          | Decathlon  | בארבעה נכסים עד 8/31 ובשני נכסים עד 8/26 | 28,685                   | 1,908         | 7.6%                          | 9,685    | 75%                |

### 1.5. מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות בקבוצה נכון למועד הדוח (לתרשים מפורט של מבנה ההחזקות בקבוצת הנדל"ן, בקבוצת האנרגיה ובדלק ישראל, ראו סעיפים 5, 5 ו-6 להלן, בהתאמה):



### 1.6. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך שלה בשנתיים האחרונות

### 1.6.1. רכישת מניות על ידי בעל שליטה

א. ביום 30.11.2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 15 מיליון מניות רגילות של החברה בתמורה לסך כולל של 30 מיליוני ש"ח (המשקף מחיר למניה של 2 ש"ח). לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 19.11.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-124620).

ב. 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- 22.5 מיליוני ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 3.75 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-132582).

ג. ביום 16.12.2020 רכש מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) מגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) 962,505 מניות רגילות של החברה בסך כולל של כ- 3.6 מיליוני ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 3.76 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 16.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-136404).

ד. ביום 8.12.2021, רכש מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) מגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) וממר שלמה פדידה (סמנכ"ל הכספים של החברה) 610,409 מניות רגילות של החברה בסך כולל של כ- 3.9 מיליוני ש"ח (המשקף מחיר למניה של כ- 6.40 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 9.12.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-177885).

ה. 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 1.6.1 לעיל.

### 1.6.2. מימוש אופציות לא סחירות על ידי בעלי עניין

א. 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).

ב. 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).

ג. 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).

### 1.6.3. 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 1.4.4 לעיל.
- 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 1.4.4 לעיל.

#### 1.6.4. עסקאות בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה

למיטב ידיעתה של החברה בהתאם לדיווחי בעלי עניין לחברה, בשנים 2020-2021 ועד למועד הדוח בעלי עניין בחברה לא ביצעו עסקאות בניירות הערך של החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן :

| שם בעל העניין | סוג העסקה         | תאריך      | כמות וסוג ניירות הערך  | מחיר לנייר ערך (באגורות) |
|---------------|-------------------|------------|------------------------|--------------------------|
| 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                      |
| חוה זמיר-טואף | מכירה מחוץ לבורסה | 16.12.2020 | 962,505 מניות רגילות   | 376                      |
| אבי לוי       | רכישה מחוץ לבורסה | 16.12.2020 | 962,505 מניות רגילות   | 376                      |
| אליעזר להב    | רכישה מחוץ לבורסה | 4.1.2021   | 1,118,122 מניות רגילות | 370                      |
| אבי לוי       | רכישה מחוץ לבורסה | 8.12.2021  | 610,409                | 640                      |
| חוה זמיר-טואף | מכירה מחוץ לבורסה | 8.12.2021  | 210,409                | 640                      |
| שלמה פדידה    | מכירה מחוץ לבורסה | 8.12.2021  | 400,000                | 640                      |

#### 1.7. חלוקת דיבידנדים

- 1.7.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן :

| מועד החלטה | סך הדיבידנד שחולק באלפי ש"ח | דיבידנד למניה בש"ח |
|------------|-----------------------------|--------------------|
| 15.11.2021 | 20,000                      | 0.0843             |

### 1.7.2. 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 שחשוב 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.

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

1.7.4. יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך דוח זה - נכון ליום 31.12.2021, יתרת עודפי החברה מסתכמת לסך של כ- 135.8 מיליוני ש"ח.

## 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 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

#### 2.1.1. תחום הנדל"ן להשקעה (\*)

| לשנת   |        |        |                       |            |
|--------|--------|--------|-----------------------|------------|
| 2019   | 2020   | 2021   |                       |            |
| 24,367 | 43,419 | 49,102 | מחיצוניים             | הכנסות     |
| -      | -      | -      | ממגזרים אחרים         |            |
| 24,367 | 43,419 | 49,102 | סך הכל                |            |
|        | -      | -      | קבועות                | עלויות     |
| 5,871  | 13,513 | 15,950 | משתנות (**)           |            |
| 5,871  | 13,513 | 15,950 | סך הכל עלויות מיוחסות |            |
| 18,496 | 29,906 | 33,152 |                       | 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  |       |        |                       |            |
|-------|-------|--------|-----------------------|------------|
| 2019  | 2020  | 2021   |                       |            |
| 2,403 | 7,267 | 11,223 | מחיצוניים             | הכנסות     |
| -     | -     | -      | ממגזרים אחרים         |            |
| 2,403 | 7,267 | 11,223 | סך הכל                |            |
| 1,555 | 3,572 | 3,241  | קבועות                | עלויות     |
| -     | -     | -      | משתנות                |            |
| 1,555 | 3,572 | 3,241  | סך הכל עלויות מיוחסות |            |
| 848   | 3,695 | 7,982  |                       | רווח גולמי |

(\*) ביום 2.9.2019 השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים בע"מ, באמצעות 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. על פי תנאי עסקת רכישת להב אנרגיה, מועד החתך הכלכלי שנקבע לעסקת רכישת להב אנרגיה הינו ה-31.12.2019.

והחברה זכאית וחייבת 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 המחלפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16 לראשונה.

(\*) כאמור בסעיף 6.1 להלן, ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק.  
(\*\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

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

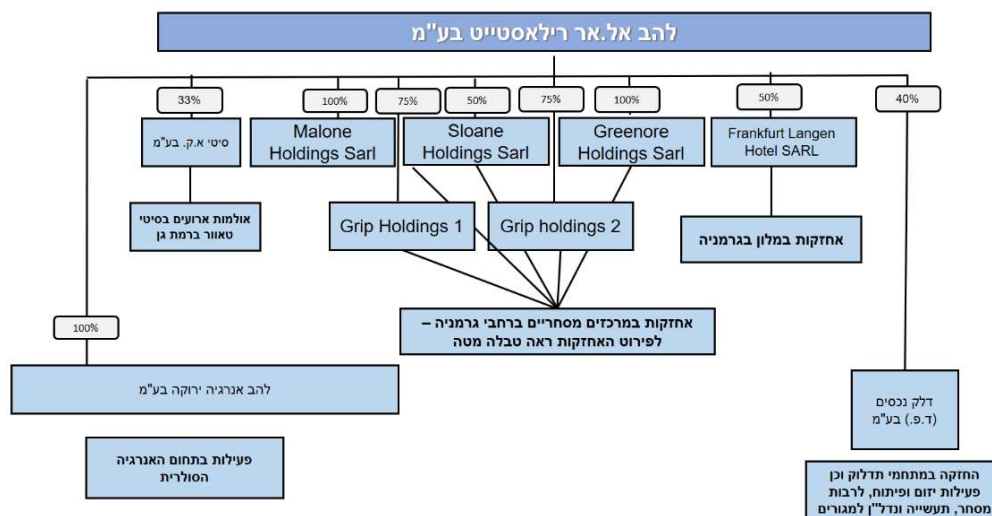
#### 4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

כפי שצוין לעיל, תחום הנדל"ן להשקעה הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, במסגרתו פועלת החברה במערב אירופה ובישראל, כאשר עיקר הפעילות הינה נדל"ן מניב. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב מתבצעת במישרין ובעקיפין באמצעות החזקות מהותיות בתאגידים מקומיים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב. יתר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה (פעילות יזום ופיתוח הכוללת גם מגורים) בישראל מרוכזת בעיקר בדלק נכסים.

כפי שיפורט להלן, נכון ליום 31.12.2021 ולמועד דוח זה, פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת במערב אירופה ובישראל, כאשר קבוצת הנדל"ן הינה בעלת זכויות בכ- 75 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, בעוד שבאירופה, מרבית פעילות הנדל"ן של קבוצת הנדל"ן מתבצעת באמצעות דלק נכסים.

נכון למועד זה נכסי קבוצת הנדל"ן כוללים מרכזים מסחריים (לרבות שטחי חניה צמודים) המושכרים בעיקר לשוכרי עוגן בשכירות ארוכת טווח, החזקה בבית מלון המושכר בדמי שכירות קבועים לזמן ארוך, החזקה באולם האירועים בסיטי טאוור, וכן החזקה במתחמי תדלוק ומסחר באמצעות דלק נכסים. בנוסף, מחזיקה דלק נכסים בבעלות חלקית (50%) במקרקעין בהם מבוצעות פעולות ייזום להקמת מגדלים רבי קומות לשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים. לפרטים אודות מדיניות הקבוצה בקשר עם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה ומימושם ראו סעיף 4.6 להלן.

#### מבנה האחזקות בתחום הנדל"ן להשקעה:



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

להלן תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן להשקעה באלפי ש"ח (בכל הטבלאות שלהלן התרגום של נתונים ממטבע האירו נעשה בהתאם לשער החליפין הממוצע בשנת 2021, אשר עמד על 3.8238 ש"ח לאירו):

| לשנה שנתיימה ביום         |                           |                           |                                            |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| 31.12.2019<br>(באלפי ש"ח) | 31.12.2020<br>(באלפי ש"ח) | 31.12.2021<br>(באלפי ש"ח) |                                            |
| 4,790                     | 4,760                     | 4,980                     | סך הכנסות הפעילות (מדמי שכירות)<br>(מאוחד) |
| 2,902                     | 2,225                     | 4,873                     | רווחים/הפסדים משערוך (מאוחד)               |
| 1,764                     | 7,106                     | 12,745                    | רווחי/הפסדי הפעילות (מאוחד)                |
| -                         | -                         | -                         | N.O.I מנכסים זהים (מאוחד)                  |
| -                         | -                         | -                         | N.O.I מנכסים זהים (חלק החברה)              |
| 3,833                     | 3,366                     | 3,915                     | סך N.O.I (מאוחד)                           |

הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה

שנתיימה ביום 31.12.2021 הסתכמו בסך של כ- 44,122 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 וחלק ניכר מפעילותה מתבצע בחו"ל והכנסותיה בקשר עם פעילות זו 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 בלגן 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 בחלקה הגדול 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 התזרים על תוצאות קבוצת הנדל"ן.

4.3.9. **שותפים בחברות הבת** - לחברות הבת של החברה בקבוצת הנדל"ן, הן הישראליות והן הזרות, ישנם 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 1.4.1 לעיל.

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

כאמור לעיל, פעילותה של קבוצת הנדל"ן בתחום פעילות זה, מתבצע נכון למועד דוח תקופתי זה בגרמניה – באמצעות חברות בת של החברה, ובישראל – בעיקר באמצעות דלק נכסים. משכך, הסביבות הכלכליות אשר משפיעות על פעילות קבוצת הנדל"ן, הינן הסביבות הכלכליות בישראל ובגרמניה.

להלן פרטים בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית ביחס לפעילות קבוצת הנדל"ן בישראל, שיש להם, או שצפויה להיות להם, למיטב ידיעת החברה והערכתה, השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה:

##### 4.4.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

פעילות קבוצת הנדל"ן בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל מתבצע בעיקר באמצעות החזקתה בדלק נכסים, אשר פעילותה שונה ממרבית חברות הנדל"ן להשקעה הקיימות, שכן נכסי דלק נכסים ממוקמים על במגוון דרכים (עירוניות ובין עירוניות) ומהווים חלק ממתחם תדלוק, שאינו כולל תחנת תדלוק בלבד, אלא גם חנויות נוחות, שירותי רחצה, הסעדה ומהווה מענה לבעלי הרכבים שחפצים בשירותים נוספים מעבר לתדלוק רכביהם. פעילות זו מושפעת מגורמים מאקרו כלכליים וביניהם, בין היתר, היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים בתחום הנדל"ן, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, היקף הצריכה הפרטית לנפש, הביקוש למוצרי דלק, זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו); מדיניות שער הריבית ועוד.

בהשוואה לאשתקד, ניכרת מגמת התאוששות במשק הישראלי במהלך שנת 2021. בעוד שבשנת 2020 שיעור האבטלה עמד על כ-10.4%, נכון ליום 31.12.2021, הוא עומד על כ-6.3%. כמו כן, שיעור הבלתי מועסקים עומד על כ-4.1%<sup>4</sup>.

בשנת 2021, שיעור האינפלציה עמד על 2.8%, כאשר בשנת 2020 הוא עמד על (0.7%)<sup>5</sup>. כמו כן, בשנה זו, הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי, ברמת שפל של 0.1%, בזהה למדינות ברחבי העולם הנוקטות במדיניות מוניטרית מרחיבה, על אף סביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות שהסתכמה בכ-2.4% בשנת 2021<sup>6</sup>.

חברות הדירוג הבינלאומית, בכלל, וחברת הדירוג S&P הדגישו את חוזקות הליבה של דירוג האשראי של מדינת ישראל וביניהם: מדיניות מוניטרית גמישה, אישור התקציב בממשלה וכלכלה יציבה אל מול חולשות כגון נטל חובה גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. כמו

<sup>4</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>

<sup>5</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad/pages/2022/%D7%9E%D7%93%D7%93%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2021.aspx>

<sup>6</sup> מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-1-22.aspx>

כן, בנובמבר 2021, אישרה S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה והעריכה כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ-4% בשנת 2022, לאחר גידול בשיעור בסך 6.5% בשנת 2021.

בעקבות ירידה בהוצאות הממשלה וגידול בגביית המיסים, הגירעון המצטבר המשיך לרדת במהלך שנת 2021 והגיע לקצב שנתי של כ-4.6%. בתחילת חודש נובמבר, תקציב המדינה לשנים 2021-2022 אושר, באופן סופי, בכנסת, כך שהופחתה אי הוודאות הפיסקלית. יעדי הגירעון החדשים הינם 6.8%-ו-3.9% לשנת 2021 ולשנת 2022, בהתאמה, והתחזיות הנוכחיות לשנים אלו הן לגירעון נמוך יותר.

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה<sup>7</sup> ובנק ישראל<sup>8</sup>, הרבעון האחרון של שנת 2021 התאפיין בשיעורי צמיחה חיובית, במסגרתו חלה עליה בשיעור של 16.6% בתוצר המקומי הגולמי ("התמ"ג"), כאשר במהלך שנת 2021, כולה, חלה עליה בשיעור של 8.1% בתמ"ג. בשנת 2021, עלתה ההוצאה לצריכה הפרטית ב-11.7% וההוצאה לצריכה הציבורית עלתה ב-17.3%. נתונים אלו מיצבו את ישראל במקום הרביעי, מבין המדינות המפותחות, בגידול התוצר המקומי לנפש.<sup>9</sup>

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן להשקעה, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות קבוצת הנדל"ן. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים.

#### 4.4.2. השפעת המצב מדיני וביטחוני בארץ<sup>10</sup>

המשק הישראלי בכלל, ופעילות המסחר בפרט, מושפעים, בין היתר, מהמצב הביטחוני והמדיני. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להוביל להאטה במשק ולהקטנת הביקושים. כמו כן, אלו עלולים להוביל למחסור בכוח אדם, בחומרי גלם ולהתייקרות של מוצרי בניה ועוד. עם זאת, הסכמי אברהם, אשר נחתמו עם מדינות ערב, עשויים להוביל לשיתופי פעולה חדשים ולכניסת משקיעים נוספים לשוק- מה שעשוי להוביל לצמיחה במשק.

#### 4.4.3. הביקוש בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל

שיעור הצמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן להשקעה. כמו כן שינויים בשיעור הריבית, מצב שווקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים.

שנת 2020 התאפיינה בחוסר יציבות בענף הנדל"ן להשקעה, בין היתר בתחום המסחר

<sup>7</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה :

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/352/08\\_21\\_352b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/352/08_21_352b.pdf)

<sup>8</sup> מתוך אתר בנק ישראל : [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

<sup>9</sup> אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת האינטרנט : [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)

<sup>10</sup> הנתונים בסעיף זה מבוססים על :

ומשרדים להשכרה וזאת בעיקר עקב משבר נגיף הקורונה. לעומת זאת, שנת 2021 התאפיינה בגידול בביקושים בכלל, ולשטחי משרדים ולוגיסטיקה, בפרט, ביציבות מחירים, שיעורי תפוסה גבוהים ובעלייה בדמי השכירות.

בפרט, בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות דלק נכסים, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימים בהם לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים.

#### 4.4.4. הריבית במשק

פעילותה של קבוצת הנדל"ן בישראל מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של קבוצת הנדל"ן בקשר עם מימון נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שווי של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

#### 4.4.5. שיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן

הכנסות קבוצת הנדל"ן בישראל (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן. כמו כן, קבוצת הנדל"ן מממנת את פעילותה העסקית בישראל, בין היתר, באמצעות אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן. כיוצא בזה, קבוצת הנדל"ן נתונה להשפעת השינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. לעומת שנת 2020, בה ירד מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-0.6%, בשנת 2021, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.4%<sup>11</sup>.

החברה רואה בנכסיה המניבים הגנה כלכלית ארוכת טווח, כנגד התחייבותה הפיננסיות הצמודות למדד, שכן השווי ההוגן של נכסיה המניבים נובע, בין היתר, מדמי שכירות צמודי מדד, והמרווח בין שווי הנכסים לבין התחייבותה הפיננסיות מהווה הגנה כלכלית. ארוכת טווח.

**תחזיות והנחות הקבוצה בנוגע לסביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה בישראל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.25.1 להלן.**

להלן פרטים בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית ביחס לפעילות קבוצת הנדל"ן באירופה ובגרמניה בפרט, שיש להם, או שצפויה להיות להם, למיטב ידיעת החברה והערכתה, השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של

<sup>11</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il)

## הקבוצה: <sup>12</sup>

### 4.4.6. 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. האינפלציה בשנת 2021 עמדה על שיעור של כ- 2.1%, זאת בהשוואה לכ- 1.4% בשנת 2020, כאשר הצפי הוא שבשנת 2022 תעמוד האינפלציה על שיעור של כ- 2.5%<sup>13</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 ויתוו 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.

### 4.4.7. 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>14</sup> נכון לחודש ינואר 2022, תחזית הצמיחה של גרמניה

<sup>12</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>13</sup> <https://www.kiplinger.com/economic-forecasts/inflation>

<sup>14</sup> <https://countryeconomy.com/gdp/germany>

עומדת על שיעור של כ- 15.3%<sup>15</sup>

שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי עמד על שיעור שלילי של 2%- בסוף רבעון ראשון לשנת 2021, על פי מודלים מאקרו כלכליים גלובליים ותחזיות אנאליסטיות.<sup>16</sup> בראייה עתידית ועובר להתפשטות נגיף הקורונה, ממשלת גרמניה צופה כי שיעור הצמיחה של גרמניה צפוי עלות לשיעור של כ- 3% בשנת 2022.<sup>17</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  |

#### 4.4.8. שוק הנדל"ן בגרמניה<sup>18</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 2021 הסתכם בכ- 13 מיליארד אירו.

##### ד. שוק הנדל"ן למשרדים בגרמניה

בשנת 2021 תחום הנדל"ן המשרדי היה דומיננטי ומשמעותי עם נפח השקעות של כ- 30

<sup>15</sup> <https://www.reuters.com/article/us-germany-economy-gdp-idUSKBN29R193>

<sup>16</sup> <https://countryeconomy.com/gdp/germany>

<sup>17</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>18</sup> הנתונים מתוך דוחות שוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה לשנת 2020.



מיליארד אירו – הנתון הגבוה ביותר בגרמניה עד לאותו מועד, כפי שניתן לראות מהתרשים שלהלן

## OVERVIEW OF INVESTMENT IN COMMERCIAL PROPERTIES

| Type of property | Single investments |               | Portfolios    |               | Total         |               | Share        |              |
|------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                  | 2018<br>(€m)       | 2019<br>(€m)  | 2018<br>(€m)  | 2019<br>(€m)  | 2018<br>(€m)  | 2019<br>(€m)  | 2018<br>(€m) | 2019<br>(%)  |
| 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

## 4.4.9. טבלת פרמטרים כלכליים לאיזור הגאוגרפי

להלן טבלת פרמטרים כלכליים לגרמניה, שהינה נכון למועד דוח זה האזור הגאוגרפי היחיד בו פועלת החברה למועד הדוח:

| גרמניה                             |                                    |                                    | פרמטרים<br>מקרו כלכליים                                  |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| לשנה<br>שסתיימה ביום<br>31.12.2019 | לשנה<br>שסתיימה ביום<br>31.12.2020 | לשנה<br>שסתיימה ביום<br>31.12.2021 |                                                          |
| 811,737                            | 811,424                            | 811,434                            | תוצר מקומי<br>גולמי (PPP) (1)<br>(מיליארדי<br>אירו)      |
| 53.57                              | 53.46                              | 53.46                              | תוצר לנפש (PPP) (1)<br>(אירו)                            |
| 0.1%                               | 0.3%                               | 0.3                                | שיעור צמיחה<br>בתוצר המקומי<br>(PPP) (1)                 |
| -2.8%                              | -2.7%                              | 2.7-                               | שיעור צמיחה<br>בתוצר לנפש<br>(PPP) (1)                   |
| 1.5%                               | 1.4%                               | 2.1                                | שיעור אינפלציה (1)                                       |
| AAA                                | AAA                                | AAA                                | דירוג חוב ממשלתי לטווח<br>ארוך (3)                       |
| 3.82                               | 3.79                               | 3.76                               | שע"ח מטבע מקומי ביחס<br>לאירו ליום האחרון של<br>השנה (1) |

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

(3) בהתאם לדירוג S&amp;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- 75 נכסי נדל"ן בגרמניה, וכן החזקה של נכסי נדל"ן גם בישראל, בעיקר באמצעות החזקתה של החברה בדלק נכסים אשר מחזיקה, בין היתר, במתחמי תדלוק ומסחר אותן היא משכירה לדלק ישראל. נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות קבוצת הנדל"ן משמשים למשרדים ומסחר, מחתמי תדלוק, וכן אולם אירועים (בישראל) ובית מלון אחד (בגרמניה).

4.5.2. בחלק ניכר מהסכמי 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 בגרמניה, מבוצע על ידי חברת ניהול חיצונית עימה מתקשרת קבוצת הנדל"ן, בעוד שבשראל, הניהול השוטף של נכסי קבוצת הנדל"ן מבוצע בעיקר על ידי דלק נכסים או דלק ישראל (השוכרת חלק גדול ממתחמי התדלוק והמסחר אותן היא מפעילה מדלק נכסים). באשר לחברת הניהול החיצונית המנהלת את נכסי קבוצת הנדל"ן שבגרמניה (כאמור לעיל), חברה זו דואגת לתחזוקה שוטפת של הנכסים ולגביית דמי השכירות בגינם והחזרים בגין עלויות תפעול והעברתם לגורם הרלוונטי בקבוצת הנדל"ן. ההסכמים עם חברת הניהול כאמור 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 תאגידים מוחזקים על ידיה בישראל ובגרמניה (שהינם בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות, דהיינו – גרמניה וישראל). במקרים בהם החברה (במישרין או בעקיפין) אינה בעלת המניות או הזכויות היחידה (לפי העניין), נערך הסכם בין בעלי המניות או השותפים, המסדיר את היחסים ביניהם.

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה המהותיים של הקבוצה, ראו סעיף 4.21 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 להשקעה, 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

להשקעה קיימים ומאוכלסים אולם אינה מגבילה את מדיניותה על פי מאפיינים אלו 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 להשקעה, חלות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, בין היתר, כמפורט להלן:

##### מגבלות חקיקה בישראל:

4.7.1. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה וכן מגבלות מכוח חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971.

4.7.2. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, וכן חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על פיו, עוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להליכי התכנון והבניה, תוכניות אשר על פיהן נקבעים ייעודי הקרקע, זכויות בניה וכיוצא באלו, רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש זכויות הבניה והתנאים להוצאתם. כמו כן, קבלת היתרים לשימוש חורג ביחס לנכסי קבוצת הנדל"ן בישראל כרוך בתשלום אגרות והיטלים שונים בהתאם לחקיקה האמורה.

4.7.3. חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, ובכלל זאת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עשויה להיות רלוונטית לפעילות קבוצת הנדל"ן בישראל, במקרה בו תחליט החברה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן. חקיקה זו משפיעה על התמורה המתקבלת מכירת נכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם.

4.7.4. פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל מושפעת אף משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, מיסוי המקרקעין כאמור והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

4.7.5. על פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל בתחום השכרת נכסים חלים גם חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971 בכל הנוגע להסכמים השונים בהסכם מתקשרת החברה עם שוכרים ועם גופים אחרים.

4.7.6. לעיתים נדרשת קבוצת הנדל"ן לפעול לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה. שינוי זה כרוך לעיתים בתשלום היטלי השבחה בהתאם לתוספת לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כמו כן, מכח חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית, בין היתר, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

4.7.7. חלק מהקרעות בהן מחזיקה קבוצת הנדל"ן בישראל, הן קרקעות הנמצאות בבעלות ממשלת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות מקרקעי ישראל, והן מוכרות לחברה בהסכמי חכירה. על זכויות החברה בקרקעות כאמור חלות

הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 וכן הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע בהתאם לחוזים עם רמ"י. בנוסף, קבוצת הנדל"ן עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה

מגבלות חקיקה בחו"ל:

#### 4.7.8. 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.

#### 4.7.9. 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.

#### 4.7.10. דיני המס

דיני המס של חלק מהמדינות מטילים חביות 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.

#### 4.7.11. 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.

#### 4.7.12. 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 וברווחיות

האטת הפעילות בתחום הנדל"ן וכן האטה כלכלית, עלולות להשפיע על הגדלת רמות הסיכון, אליהן חשופים בעלי נכסים, עקב קיטון באכלוס שטחים מושכרים וירידה בגובה דמי השכירות, וכתוצאה מכך - להשפיע על הסיכון והתשואות הנדרשות בעסקאות נדל"ן ולגרום לירידה בביקושים.

ביחס לדלק נכסים, הואיל ומרבית הנדל"ן המניב שבעלותה נמצא במתחמי תדלוק, ירידה בצריכת הדלקים בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לנדל"ן המניב הנמצא בסמוך לתחנות התדלוק. נכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים ממוקמים על צירי תנועה באזורים עירוניים ובין עירוניים ומהווים חלק ממתחם תדלוק הכולל, בין היתר, תחנת תדלוק, כך שהוא מהווה נקודת משיכה לצרכנים המעוניינים בהצעות ערך לנהגים שמתדלקים את רכבם, והם נהנים מיציבות יחסית. היקף הקרקעות הפנויות הממוקמות בסמוך לתחנות תדלוק הוא מוגבל וקיימים מחסומים שונים להגדלתו, בפרט - קשיים תכנוניים; להערכתה של החברה, יש בכך כדי להביא ליציבות בביקושים לנדל"ן המניב של דלק נכסים וליכולתה של דלק נכסים לאכלס נדל"ן זה בשוכרים ראויים.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות בחו"ל:

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. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

שינויים טכנולוגיים עשויים להשפיע, בדרך כזו או אחרת, בעיקר על פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל הנעשית בעיקר על ידי דלק נכסים. החברה סבורה כי לאור ההתפתחות הטכנולוגית בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות כאמור, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין. כחלק מכך, החלה דלק ישראל לפעול בתחום חשמול כלי רכב באמצעות שיתוף פעולה להקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק שבעלותה. טעינת הרכבים נמשכת זמן רב יותר מתדלוק באמצעות חומרי הדלק הקיימים כיום, דבר הגורם לשהיה ממושכת של בעלי הרכבים ובהתאם גם עשויה להביא לעלייה ברכישות בחנויות הנוחות וכתוצאה מכך להביא לעלייה בביקוש לשכירות הנדל"ן המניב של החברה. מאידך, המעבר לטעינה לסוללות עשוי להביא להפחתת הגעה של בעלי רכבים לתדלוק בתחנות התדלוק מאחר שהטעינה יכולה להתבצע גם שלא בתחנת תדלוק ובכך להביא לירידה בצריכה בחנויות הנוחות. כל אלה, עשויים להשפיע על הביקושים של נכסי הנדל"ן של דלק נכסים, שכן נכסים כאמור כוללים תחנות תדלוק ומסחר רבות.

#### 4.11. גורמי הצלחה קריטיים בתחום

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

א. שילוב בין נכסים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים לבין נכסים המייצרים בטוח 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 פסקלית 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.

#### 4.12. 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 להשקעה 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.

#### 4.13. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

תחליפים לנכסי הנדל"ן שהחברה משכירה הינם נכסי נדל"ן להשקעה אחרים המוצעים להשכרה

בשוק הנדל"ן בישראל ובאירופה על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום, כאשר ביחס לישראל, התחליפים כאמור כוללים בעיקר חברות אשר בבעלותן מתחמי תדלוק ומסחר, בדומה למתחמי התדלוק והמסחר של דלק נכסים.

#### 4.14. מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים

למיטב הערכת החברה, תחום הנדל"ן המניב, הן בישראל והן 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 בישראל ובמדינות 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 להשקעה והפועלות להשבחת 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 להשקעה, קבוצת הנדל"ן חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, קרנות פנסיה המבקשות לרכוש נכסים מניבים ויזמים בתחום הנדל"ן.

באשר לפעילותה של קבוצת הנדל"ן בישראל, קבוצת הנדל"ן מתחרה בעיקר במתחמי תדלוק אחרים ובנכסי נדל"ן להשקעה אחרים הנמצאים על כבישים ראשיים. להערכת החברה, פריסה רחבה של נכסי נדל"ן להשקעה בעלי אופי דומה, מקנה לקבוצת הנדל"ן יתרון תחרותי, והצלחת קבוצת הנדל"ן להשכיר את מרבית שטחיה המיועדים להשכרה בחוזי שכירות ארוכי טווח, תורמים ליציבות ומיצוב החברה בתחום. בנוסף מעריכה החברה, כי הגורמים החיוביים העיקריים אשר משפיעים וישפיעו על מעמדה התחרותי של קבוצת הנדל"ן בישראל, הינם הידע והניסיון של דלק נכסים והנהלת דלק נכסים; מוניטין חיובי בשוק; שוכרים גדולים בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית אשר נוהגים לשכור נכסים תקופות ארוכות; ידע והניסיון של הנהלת דלק נכסים בהשבחה פיתוח ובשיווק של מתחמי תדלוק ומסחר, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם; מתן מענה למגוון ביקושים; איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.

היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצת הנדל"ן בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנדל"ן המניב בכלל ובפרט במתחמי תחנות התדלוק.

לאור האמור לעיל, למיטב ידיעת החברה נכון למועד דוח זה, חלקה של קבוצת הנדל"ן בשוק הנדל"ן המניב במערב אירופה (ובגרמניה בפרט) וכן בישראל הינו זניח, כאשר אין ביכולתה של החברה לנקוב בזהותם של מתחרים משמעותיים ספציפיים.

#### 4.15. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

כאמור לעיל, קבוצת הנדל"ן פועלת הן במערב אירופה, בדגש על גרמניה, והן בישראל (בעיקר באמצעות דלק נכסים).

#### 4.16. פילוח הכנסות



להלן נתונים אודות הסכום ושיעור הכנסות פעילות הנדל"ן להשקעה מסך הכנסות החברה (במאוחד), לשנים 2019, 2020 ו-2021:

| לשנה שהסתיימה ביום |             |             |                                             |
|--------------------|-------------|-------------|---------------------------------------------|
| *31.12.2019        | *31.12.2020 | *31.12.2021 |                                             |
| 4,790              | 4,760       | 4,980       | סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)                    |
| 11.8%              | 6.1%        | 2.3%        | שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד) |

\* הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 הסתכמו בסך 44,122 אלפי ש"ח.

#### 4.17. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פירוט של ההכנסות הצפויות לקבוצה מהסכמי שכירות חתומים עד לשנת 2025 ואילך (\*):

| בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים |                     |                                          |                                  |                    |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| שטח נשוא החוזים המסתיימים (במ"ר)    | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח) | תקופת ההכרה בהכנסה |
| -                                   | -                   | -                                        | 11,852                           | רבעון 1            |
| -                                   | -                   | -                                        | 11,852                           | רבעון 2            |
| -                                   | -                   | -                                        | 11,852                           | רבעון 3            |
| 8,714                               | 33                  | -                                        | 11,851                           | רבעון 4            |
| 8,714                               | 33                  | -                                        | 47,407                           | סה"כ 2022          |
| 11,294                              | 16                  | -                                        | 44,906                           | 2023               |
| 12,837                              | 11                  | -                                        | 41,959                           | 2024               |
| 15,527                              | 21                  | -                                        | 35,954                           | 2025               |
| 150,085                             | 99                  | -                                        | 122,587                          | 2026 ואילך         |
| 198,457                             | 180                 | -                                        | 292,813                          | סה"כ               |

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

#### 4.18. שוכרים מהותיים עיקריים - גילוי מצרפי

להלן פירוט השוכרים העיקריים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2021 (בהתייחס לנכסי קבוצת הנדל"ן המוחזקים נכון ליום 31.12.2021) (נתוני ההכנסות ע"פ חלק החברה בלבד):

| הנכס                             | השוכר | אפיון שימוש בנכס המושכר | הכנסות בשנת 2021 (באלפי ש"ח)(*) | אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות        | שיוך ענפי     | בטחונות | תקופת ההתקשרות שנותנה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)(**) |
|----------------------------------|-------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|---------------|---------|-------------------------------------------------------------|
| הנכסים ב Emmeric Bad Freienwalde | OBI   | מסחר                    | 3,876                           | 7.9%                        | ההצמדה מתחילת שנת השכירות הרביעית. תחול בכל | עשה זאת בעצמך | -       | באמריק, שכיר ות עד 02/2025 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א     |

|                                                         |                                                                                                                                                                            |                   |                                                                                                                                                                            |       |       |      |          |                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בבאד פריינוולד עד 07/2023 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א. |                                                                                                                                                                            |                   | פעם שהמדד יעלה ב-10% הצמדה בשיעור 65% מעליית המדד                                                                                                                          |       |       |      |          |                                                                                                                                |
| שכירות 15 שנים החל מ 04/2019 ועוד אופציה של 5 שנים.     | שעבוד זכויות חברת Ella E.R. International Holdings Ltd - האם Langen Hotel .SARL. שעבוד מחצית מהלוואות הבעלים שניתנו לחברת האם לצורך מימון ההון העצמי שנדרש לרכישה של המלון | בית מלון          | 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 | 5%    | 2,485 | מלון | אחים אלה | הנכס בלנגן                                                                                                                     |
| משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס                    |                                                                                                                                                                            | סופרמרק ט         |                                                                                                                                                                            | 12%   | 5,901 | מסחר | Netto    | הנכסים ב- Zulpich Velmar Ettingen Muggensturm Badweiler Karlsruhe Leipzig Dahlen Naumburg .Krefeld Gorlitz Selb Peine Hoyerswe |
| משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס                    |                                                                                                                                                                            | סופרמרק ט         |                                                                                                                                                                            | 4.5%  | 2,202 | מסחר | Rewe     | הנכסים ב- Bad Endbach BabenhausenMagdeburg Nunberg                                                                             |
|                                                         |                                                                                                                                                                            | ביגוד וציוד ספורט |                                                                                                                                                                            | 11.7% | 5,756 | מסחר | Decatlon | הנכסים ב- Huckelhoven,Neustadt,A len-Essingem,Neunkirchen, Bremerhaven, Baden-Baden                                            |
| משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס                    |                                                                                                                                                                            | סופרמרק ט         |                                                                                                                                                                            | 7%    | 3,424 | מסחר | Edeka    | מספר רב של נכסים                                                                                                               |

(\*) הכנסות בקצב שנתי;

(\*\*) תוך חלוקה לשכבות הכנסה.

#### 4.19. נכסים מניבים בהקמה

נכון ליום 31.12.2021 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן נכסים בהקמה.

#### 4.20. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

נכון ליום 31.12.2021 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות, אם כי במספר נכסים החברות הבנות פועלות לבנייתם של שטחים נוספים תוך ניצול זכויות בניה בהיקף לא מהותי.

#### 4.21. רשימת נכסים מניבים מהותיים

נכון ליום 31.12.2021, לחברה שני נכסים מניבים מהותיים – בית המלון בעיר Langen שבגרמניה

ופורטפוליו הנכסים המושכרים ל- Decathlon.

| פריט מידע באלפי ש"ח                                       |                          |                                      |                           |                             |                          |                             |                            |                              |                             |                                   |                                |                                   |                                  |                                                      | שנה  | שם הנכס ומאפייניו                                                                |                                                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו                         | זיהוי השווי (שם וניסיון) | דמי שכירות ממוצעים לחודש למ"ר (בש"ח) | שיעור התפוסה לסוף שנה (%) | רווחי שערוד (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 באלפי יורו) | הכנסות בשנה (מאוחד באלפי יורו) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי יורו) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרי חברת הנכס בגרמניה בשנה (באלפי יורו) (IFRS) |      |                                                                                  |                                                    |
| -                                                         | -                        | 31                                   | 91%                       | -                           | 72%                      | 6.6%                        | 2.77%                      | 6.6%                         | 2.77%                       | 720                               | 763                            | 26,025                            | 91,605                           | 28,400                                               | 2021 | אזור: גרמניה<br>ציון המטבע: אירו                                                 | נכס א' – פורטפוליו הנכסים המושכרים ל-Decathlon (*) |
| -                                                         | -                        | -                                    | -                         | -                           | -                        | -                           | -                          | -                            | -                           | -                                 | -                              | -                                 | -                                | -                                                    | 2020 | שימוש עיקרי: מסחר עלות מקורית: 26,863                                            |                                                    |
| -                                                         | -                        | -                                    | -                         | -                           | -                        | -                           | -                          | -                            | -                           | -                                 | -                              | -                                 | -                                | -                                                    | 2019 | חלק התאגיד: (%) 75%<br>שטח (במ"ר, לפי שימושים): 3,059                            |                                                    |
| על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואית (DCF) | DIWG                     | 45.53                                | 100%                      | 260-                        | 55%                      | 3.53%                       | 3.53%                      | 4.65%                        | 4.65%                       | 923                               | 1,312                          | 26,141                            | 92,014                           | 17,224                                               | 2021 | אזור: גרמניה<br>ציון המטבע: אירו                                                 | נכס ב' – בית המלון בעיר Langen                     |
| על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואית (DCF) | DIWG                     | 46.72                                | 100%                      | 9                           | 56%                      | 3.23%                       | 3.23%                      | 4.4%                         | 4.4%                        | 852                               | 1,195                          | 26,209                            | 103,371                          | 17,617                                               | 2020 | שימוש עיקרי: בית מלון עלות מקורית: חלק התאגיד: (%) 50%                           |                                                    |
| על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואית (DCF) | DIWG                     | 47.54                                | 100%                      | 7%                          | 57%                      | 4.78%                       | 4.78%                      | 6.06%                        | 6.06%                       | 942                               | 1,197                          | 24,239                            | 73,970                           | 18,010                                               | 2019 | שטח (במ"ר, לפי שימושים): מלון הכולל 205 חדרים, 6 חדרי ועידה, ספא וחניון תת קרקעי |                                                    |

(\*) עסקת רכישת הנכסים הושלמה בחודש ספטמבר 2021. 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) |            |                                                                       |                            |
|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 31.12.2020               | 31.12.2021 |                                                                       |                            |
| 639,714                  | 763,752    | 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                                |                            |
| (561,464)                | (689,208)  | התאמות אחרות הנובעות משווי נכסי נדל"ן להשקעה מחברות כלולות            |                            |
| (561,464)                | (689,208)  | סך הכל התאמות                                                         |                            |
| 78,250                   | 74,544     | סה"כ אחרי התאמות                                                      |                            |
| 78,250                   | 74,544     | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)                          | הצגה בדוח על המצב הכספי    |

(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. נכסים מהותיים מאוד

כאמור, נכון ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד.

4.22. נכסי החברה בישראל ובגרמניה - עיקרי הנתונים

| ש"ר<br>ה | הכנסות שכ"ד<br>באלפי אירו<br>לשנה | שיעור<br>תפוסה | שווי בספרים באלפי<br>אירו | יתרת הלוואה<br>באלפי אירו | LTV   | תום תקופת<br>הלוואה | הכנסות שכ"ד לשווי<br>הנכס | שיעור ריבית שנתית נומינלית |
|----------|-----------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| 2        | כ-1978                            | 91%            | 26,025                    | 18,735                    | 72%   | 04/2031             | כ-7.6%                    | 1.56%                      |
| 8,       | כ-777                             | 100%           | כ-12,736                  | כ-4,902                   | כ-38% | 02/2025             | כ-6.1%                    | כ-2.46%                    |
| 12       | כ-975                             | 100%           | כ-17,133                  | כ-7,083                   | כ-41% | 12/2023             | כ-5.7%                    | כ-1.64%                    |
| 8,       | כ-964                             | 100%           | כ-16,222                  | כ-6,738                   | כ-42% | 06/2022             | כ-5.9%                    | כ-1.56%                    |
| 13       | כ-1,220                           | 100%           | כ-18,800                  | כ-6,627                   | כ-35% | 10/2024             | כ-6.5%                    | כ-1.64%                    |
| 9,       | כ-1,300                           | 100%           | כ-26,141                  | כ-14,317                  | כ-55% | 06/2023             | כ-5.0%                    | כ-2.85%                    |
| 13       | כ-1,103                           | 100%           | כ-17,940                  | כ-8,415                   | כ-47% | 10/2022             | כ-6.1%                    | כ-1.65%                    |
| 66       | כ-5,644                           | כ-89%          | כ-92,807                  | כ-45,618                  | כ-49% | 06/2027             | כ-6.1%                    | כ-1.73%                    |
| 56       | כ-4,397                           | 100%           | כ-68,281                  | כ-31,730                  | כ-46% | -                   | כ-6.4%                    | -                          |
| 207      | כ-18,303                          | כ-96%          | כ-296,085                 | כ-144,167                 | כ-49% |                     | כ-6.2%                    |                            |

## 4.23. 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                                    |              |
| 6,450  | תמורה ממימוש הנכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)      |              |
| 4,763  | שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטרים רבועים)             |              |
| 352    | NOI מייצג של נכסים שנמכרו (באלפי אירו)                    |              |
| 1,641  | רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי שקלים חדשים)      |              |
| 32,891 | 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 |
|--------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 10     | -                      | 10                      | מספר נכסים שנרכשו בשנה                |              |
| 32,234 | -                      | 32,234                  | עלות של נכסים שנרכשו בשנה             |              |
| 2,207  | -                      | 2,207                   | NOI של נכסים שנרכשו                   |              |
| 32,891 | -                      | 32,891                  | שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים) |              |

## 4.24. הון חוזר

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים הסתכם בסך כ 45,641 אלפי ש"ח. פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים.

## 4.25. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדל"ן להשקעה

4.23.1 בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הנדל"ן להשקעה כתחום פעילותה 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.

4.26. צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה  
כאמור לעיל, בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת, שכל הניתן, בשנה הקרובה ירכשו על ידה נכסי נדל"ן נוספים, בעיקר במדינות מערביות, המושכרים לשוכרים איכותיים.

4.27. 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 1.4.1 לעיל.

ב. **מצב השווקים בהם פועלת קבוצת הנדל"ן** - בין הגורמים המאקרו כלכליים העשויים להשפיע על תוצאות הפעילות העתידית של הקבוצה בישראל ובמדינות 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 ישראל ומדינות אירופאיות (כגון: ספרד, פורטוגל ואיטליה) עשויים ליצור קשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי מימון במרווחים שדורשים הבנקים וכתוצאה מכך, בהאטה בשוק הנדל"ן כולו בישראל, באירופה ובארה"ב, דבר שעשוי להביא לקיטון בנפח העסקאות העתידיות האפשריות של הקבוצה. כמו כן, שפל בשוקי 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 בחלק ניכר במטבע האירו, לרבות עסקאות לשם רכישת ו/או מכירת נכסי נדל"ן להשקעה, 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 וברביבות 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 בישראל או במדינות מערביות, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחי השכרה, לשחיקה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה מתחום נדל"ן להשקעה.
- ג. **יכולת מימוש נכסים** - ככול ובעתיד תבקש ו/או תידרש קבוצת הנדל"ן לממש נכסים במועד מסוים, 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 להשקעה 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 |                                                                    |
| סיכוני מאקרו                   |               |           |                                                                    |
|                                | 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                                  |
| סיכונים ענפיים                 |               |           |                                                                    |
|                                |               | 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 |
| סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן |               |           |                                                                    |
|                                | 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

5.1.1. עד ליום 2.9.2019, פעלה החברה בתחום הפעילות של אנרגיה ירוקה מתחדשת באמצעות להב הרים ירוקים בע"מ אשר הוחזקה על ידיה באותה תקופה בשיעור של 50%, כאשר ביום 2.9.2019, השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בה.

5.1.2. כאמור בסעיף 1.2.3.2 לעיל, ביום 13.6.2020 השלימה החברה עסקה במסגרתה רכשה את קבוצת האנרגיה (כהגדרתה בסעיף 1.2.3.2 לעיל), הכוללת 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, המתקנים (כהגדרתם בסעיף 1.2.3.2 לעיל), דהיינו - 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.3 מגה וואט. אחת מבין חברות קבוצת האנרגיה - מיה סול יזמות סולארית בע"מ, שבבעלותה 15 מתקנים סולאריים קטנים ("מיה סול"), הינה חברה שבה מחזיקה החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע (בעוד שצד שלישי מחזיק ב-51% הנותרים). בנוסף, קבוצת האנרגיה של החברה נמצאת בתהליכי התקנת מערכות בהספק מצרפי של כ-3.95 MW וכן בעלת צבר פרויקטים מכוח הסכמים חתומים עם צדדים שלישיים, בהספק של כ-25.3 MW, הכפופים לקיומם של תנאים מתלים וכניסה לאסדרה/קבלת היתרים נדרשים. לפרטים אודות התקשרותה של להב אנרגיה בהסכם עם צדדים שלישיים ומושב בדרום בארץ לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ-33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ-200 דונם, ראו סעיף 1.4.19 לעיל.

מועד החתך הכלכלי של עסקת רכישת קבוצת האנרגיה הינו יום 31.12.2019 והחברה הייתה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד זה.

5.1.3. לפרטים אודות עסקה שנחתמה בין החברה, להב אנרגיה ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (בסעיף זה: "נוקד"), שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמנייתיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח, ראו סעיף 1.4.11 לעיל.

5.1.4. בהתאם לאמור לעיל, תחום האנרגיה הירוקה בו פועלת הקבוצה מרוכז כולו בקבוצת האנרגיה. לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 5.4 להלן.

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

להלן יובא פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2021

<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.

| נתונים לפי 100% של קבוצת האנרגיה המחזיקה במתקנים |                 |                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| ליום 31.12.2020                                  | ליום 31.12.2021 |                                   |
| 90                                               | 89              | מספר מתקנים                       |
| 4.78                                             | 4.30            | סה"כ הספק מותקן מגה וואט          |
| 7,267                                            | 11,223          | הכנסות בפועל לשנת (אלפי ש"ח)      |
| 28,283                                           | 23,395          | עלות מופחתת של המערכות (אלפי ש"ח) |

### 5.3. פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה

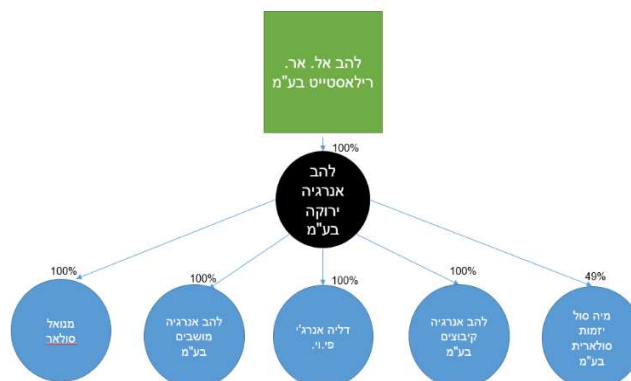
להלן יובהר פירוט אודות כלל הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה נכון למועד דוח תקופתי זה:

| החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרויקט | הבעלים בנכס עליו מוקם הפרויקט (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 הספק ייצור החשמל המותקן בגין המתקנים למועד פרסום הדוח (**) |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| להב אנרגיה מושבים בע"מ              | אנשים פרטיים                           | 2029-2031                                                          | 2029-2031                                                                      | 39 גגות / 160 אג' לקוו"ט, 9 גגות / 222 אג' לקוו"ט                                                  | 47                             | כ- 2,289 קוט"ש                                                  |
| להב אנרגיה קיבוצים בע"מ             | הקיבוצים יחיעם ושובל                   | ספט-32                                                             | ספט-32                                                                         | 100 אג' לקוו"ט                                                                                     | 19                             | כ- 841 קוט"ש                                                    |
| להב אנרגיה ירוקה בע"מ               | מרחצאות הנגב                           | נוב-33                                                             | נוב-33                                                                         | 222 אג' לקוו"ט                                                                                     | 1                              | כ- 50 קוט"ש                                                     |
| מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (*)        | גולף תעשיות                            | יוני-34                                                            | יוני-34                                                                        | 160 אג' לקוו"ט                                                                                     | 1                              | כ- 570 קוט"ש                                                    |
| דליה פ.י.ו. אנרגי בע"מ              | קיבוץ דליה                             | ספט-32                                                             | ספט-32                                                                         | 93 אג' לקוו"ט                                                                                      | 6                              | כ- 171 קוט"ש                                                    |
| מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)       | אנשים פרטיים                           | 2030-2031                                                          | 2030-2031                                                                      | 2 גגות / 222 אג' לקוו"ט, 12 גגות / 160 אג' לקוו"ט, 1 גגות / 114 אג' לקוו"ט, 1 גגות / 93 אג' לקוו"ט | 15                             | כ- 809 קוט"ש                                                    |
| סה"כ                                |                                        |                                                                    |                                                                                |                                                                                                    | 89                             | כ- 4,730 קוט"ש                                                  |

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

| החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרויקט | מיקום                                                                                                    | סה"כ הכנסה שנתית צפויה מהמתקנים (באלפי ש"ח) | סה"כ הכנסות צפויות בניכוי עלויות שכירות ותפעול שנתיות, בגין אותם מתקנים (**)<br>(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 | 6,416                                       | 4,948                                                                                       |
| להב אנרגיה קיבוצים בע"מ             | הקיבוצים יחיעם ושובל                                                                                     | 1,005                                       | 612                                                                                         |
| להב אנרגיה ירוקה בע"מ               | משאבי שדה                                                                                                | 165                                         | 108                                                                                         |
| מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)       | מגדל העמק                                                                                                | 1,304                                       | 1,053                                                                                       |
| דליה פ.י.ו. אנרגי בע"מ              | קיבוץ דליה                                                                                               | 227                                         | 153                                                                                         |
| מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)       | ב"ש, יבנה, שדרות, ינון, בית שקמה, גוש חלב, עידן, כפר יחזקאל, מכורה, בקעות, אביגדור                       | 2,191                                       | 1,794                                                                                       |
| <b>סה"כ</b>                         |                                                                                                          | <b>11,308</b>                               | <b>8,668</b>                                                                                |

#### 5.4. תרשים החזקות של קבוצת האנרגיה



#### 5.5. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

כפי שצוין לעיל, פעילות קבוצת האנרגיה מתמקדת למועד הדוח, 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.

##### 5.5.1. 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 וכיוצ"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 לאופן ההתקנה של המערכת, קרי על גבי 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 בהתאם לתעריף האסדרה הרלוונטי.

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

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.

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.

א. 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.

ביום 17.3.2022, הודיעה רשות החשמל כי פרסמה הצעת החלטה לשימוע ציבורי שעיקרה אסדרת כללים לפעילותם של מתקני ייצור מבוזרים, בפרט מתקנים סולאריים ומתקני אגירה. על פי עקרונות האסדרה שפורסמה, יצרנים המקימים מתקני ייצור ואגירה מבוזרים, קרי המחוברים לרשת חלוקת החשמל, יוכלו למכור חשמל לצרכנים באמצעות מספקים פרטיים או לחברת החשמל לפי בחירתם, ובכך יוכלו המספקים להציע לצרכן חבילות שונות, המבוססות על מקורות אמצעי הייצור מהם הם רוכשים את החשמל, למשל חבילות המבטיחות רכש מאנרגיות מתחדשות בשיעור כזה או אחר, לצרכנים שמעוניינים בכך.<sup>2</sup>

ב. 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.<sup>3</sup> הסדרה זו הינה הסדרה 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.

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 מערכות 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.

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.

ג. 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 (למעט ביחס למיה סול, שבה להב אנרגיה אינה בעלת המניות היחידה כאמור בסעיף 5.1.2 לעיל). קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר

<sup>2</sup> [https://www.gov.il/he/departments/news/press\\_model\\_shuk\\_agira](https://www.gov.il/he/departments/news/press_model_shuk_agira)  
<sup>3</sup> <https://www.doctorat.co.il/content/103>



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.

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

#### פללי

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

משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חברת חשמל ("חח"), 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>4</sup>; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפעלות מכוח הסדרות שונות במקום צרכנות אחד וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה 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>5</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 הפרויקט, 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>6</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-

<sup>4</sup> כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתחגבוה.  
<sup>5</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 חובית 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>6</sup> בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל.

מינוי כונס נכסים, מפרק או החלטה על-פירוק מרצון, היעדר הרשעה של החברה, נושאי המשרה בה ובעליה בעבירה שיש עימה קלון הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות 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 יצוין, כי בהתאם לפרסומיו<sup>7</sup>, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרותיה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו 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>8</sup>. ככל שתוכנית זו תאושר בהתאם לטיוטה העדכנית, היא עשויה להקל, לפשט וליצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

**יודגש, כי הערכות קבוצת האנרגיה 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>9</sup>. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות עשויה להיות כפופה (בהתאם לסוג והספק המערכת הסולארית המתוכננת) לקבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

להלן תתוארנה ההסדרות השונות החלות ביחס למתקנים השונים, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל הסדרה<sup>10</sup>:

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

<sup>7</sup> ראו: [www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41](http://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41)

<sup>8</sup> ראו טיוטת תמ"א 41 מצדמבר 2019.

<sup>9</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. יצוין 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.

<sup>10</sup> יצוין, כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות.

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 כל הקודם זוכה.<sup>11</sup>

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח הסדרת 'הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל', מכוחה מפרסמת 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>11</sup>. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחד 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 מחויבים 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.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים מכוח הסדרה זו. בנוסף, בהתאם להודעת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019<sup>12</sup>, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס' 134 למתקנים קרקעיים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו - 17.62 אג' <sup>13</sup>

<sup>11</sup> יצויין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מיינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

<sup>12</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 572 מיום 23.12.2019, החלטה מס' 4 (57204) - קביעת תעריף ותנאי זכאות לתעריף למתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות ומאגרי מים שאינם נכללים במכסה הזוכה בהליכים תחרותיים וכן החלטת רשות החשמל משיבה מב' 578 מיום 30.4.2020, החלטה מס' 57809 - תיקון החלטה מס' 57809 - תיקון החלטה מס' 57702 בעניין הארכת המועדים בהליכים התחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת.

<sup>13</sup> ראו ה"ש 11.

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 ערבויות כאמור בהוראות ההסדרה).

בעניין זה, יצוין כי להב אנרגיה זכתה, במסגרת הליך תחרותי מס' 1, בהצעה להקמת מערכות בהספק של 5 MW, לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים בדו-שימוש אשר יחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך.

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

#### **מתח עליון**<sup>14</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 5.5.3 זה לעיל.

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

#### **ומאגרים" ו-"אסדרת גגות ומאגרים", בהתאמה**<sup>15</sup>

במסגרת הליך תחרותי למערכות פוטו-וולטאיות המוקמות על גבי גגות מבנים<sup>16</sup> או מאגרים<sup>17</sup>, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך

<sup>14</sup> ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 525 מיום 27.9.2017, החלטה מס' 2 (1188) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח עליון.

<sup>15</sup> ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

<sup>16</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>17</sup> "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין

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 מחויבים 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 חח"י, האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת (אשר נמכר במלואו לחח"י; התחשבות בשיטת תשלום ייצור) או בגין החשמל שנמכר לחח"י, כאשר ביתר החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת). כמו כן, בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות<sup>18</sup>.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד דוח זה פורסמו שני הליכים תחרותיים לגנות ומאגרים. בנוסף, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס' 192<sup>19</sup> למתקני גנות 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).

בעניין זה, יצוין כי החברה רכשה מכסה של כ-15 מגה וואט מחברת ע.י. נופר אנרג'י בע"מ במסגרת הליך תחרותי מס' 3 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני גנות שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך.

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

#### **אסדרת ברירת מחדל<sup>20</sup>**

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל הסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצריו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי

<sup>18</sup> עלויות מערכתיות הינן תשלומים לחח"י בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

<sup>19</sup> ראו הי"ש 14 לעיל.

<sup>20</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.

החשמל שלא נצרכו על-ידי.

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 מערכות בגין החשמל שנצרך על ידו מהמערכת לחח"י ותשלומים נוספים למחלק החשמל.

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

#### אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט (AC)

החל מחודש דצמבר 2019, מתאפשרת הקמת מערכות בהספק של 200 קילו-וואט במסגרת אסדרה צרכנית (עד למועד זה התאפשרה הקמה בהספקים קטנים יותר). אסדרה זו מיועדת למתקני גגות קטנים, בהליך קצר, וללא מגבלת מכסה. אסדרה זו מאפשרת לצרכן להחליט האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחברת החשמל בשיטת תשלום ייצור, או בגין החשמל שנמכר לחברת החשמל כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבות עבור הזרמה למערכת), בגינו גם נדרש המציע לשלם לחברת החשמל עלויות מסוימות במנהל המערכת.

למועד הדוח, התעריפים בגין מכירת חשמל המיוצר לפי אסדרה זו לחברת החשמל הינם 48 אגורות לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט (AC), ו-45 אגורות לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט (AC). התעריפים אינם צמודים למדד ותקפים למשך 25 שנים ממועד חיבור המערכות לרשת החשמל.

לאחר 31 בדצמבר 2020, ניתן להקים מערכת של 100 קילו-וואט בתעריף של 41 אגורות וכל הספק נוסף עד 630 קילו-וואט יהיה בתעריף פוחת (תעריף ממוצע בסך הכל של 22.6 אגורות).

#### אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק שבין 15 ועד 50 קילו-וואט (AC)

קיימות אסדרות צרכניות עם תעריפי הזנה למערכות בהספקים של עד 60 קילו-וואט (AC), כאשר גובה התעריף לכל מערכת הינו בהתאם למועד הכניסה לאסדרה, בתעריפים שנעים בין 1.6 ש"ח לבין 2.2 ש"ח לקוט"ש

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

#### 5.5.4. 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 וחסינות 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 רווחיותה.

**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.**

#### 5.5.5. שינויים בהיקף הפעילות ורווחיותו

משק החשמל בישראל הפך בשנים האחרונות ממשק ריכוזי של יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים. כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. לפרטים ראו 5.5.3 לעיל.

חברות קבוצת האנרגיה ממשיכות לפעול על מנת להתקשר עם קיבוצים בהסכמים להקמת מיזמים משותפים לייצור חשמל, וממשיכות בקידום וביצוע מיזמים בהם התקשרו בעבר. באשר

לשיעורי הרווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים ליוזמים (תעריפים לקוט"ש מיוצר) ובירידה בתעריפי החשמל, אך מאידך, גם בירידה משמעותית בעלויות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים.

בעניין זה, יצוין כי במהלך חודש פברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה ואוקראינה. בהיבט האנרגיה, מהווה רוסיה ספק עיקרי של גז טבעי אירופה, ומספקת על פי הערכות שונות כ-30%-40% מסך הגז הטבעי ביבשת כולה. מלחמת רוסיה-אוקראינה עלולה לפגוע בהזרמת הגז הרוסי לאירופה, דבר אשר עלול לדרוש התאמות מהירות מצד האיחוד האירופאי וצפוי להיות בעל השפעה מהותית על מחירי האנרגיה והחשמל באירופה ובעולם כולו. יצוין כי נכון למועד זה, משך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה אינו וודאי וכך גם השלכות המלחמה כאמור על על השווקים בעולם ועל שוק האנרגיה בפרט. מעבר למשבר ההומניטרי בקרב האוכלוסייה האוקראינית, המלחמה משפיע על הכלכלות העולמיות, לרבות תוך יצרת תנודתיות גבוהה בבורסות העולמיות וכן עליה חדה במחירי הנפט והאנרגיה, ולמועד זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעות כאמור על קבוצת האנרגיה בטווח הבינוני והארוך.

#### 5.5.6. התפתחויות בשווקים 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 30% מכלל צריכת החשמל בשנת 2030<sup>21</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.

#### 5.5.7. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

תחום הפעילות מושפע, בין היתר, משינויים טכנולוגיים שונים. 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

<sup>21</sup> יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 (אוקטובר 2018):

[https://www.gov.il/he/departments/publications/Call\\_for\\_bids/re\\_190521](https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/re_190521)



בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת (לדוגמא : יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות"<sup>22</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 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.

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

להערכת קבוצת האנרגיה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום האנרגיה הסולארית הינם :

5.5.8.1. 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-

<sup>22</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.

וולטאיות, להערכת קבוצת האנרגיה מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל;

5.5.8.2. 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;

5.5.8.3. 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;

5.5.8.4. נגישות להון ומקורות מימון המאפשרת איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון הנדרש, לצורך הקמת המערכות בעלות הון נמוכה;

5.5.8.5. פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות;

5.5.8.6. 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;

5.5.8.7. יכולות הקמה, רכש, תמחור במכרזים ועמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם להסדרות השונות;

5.5.8.8. 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;

5.5.8.9. צבר קרקעות למכרזים עתידיים של חברת החשמל.

5.5.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפירוט התחרות בתחום הפעילות של החברה, ראו סעיף 5.11 להלן.

5.5.10. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפירוט ראו סעיף 5.15 להלן.

5.5.11. 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.

**יצוין כי האמור לעיל בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם, מתבסס בעיקרו על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, כפי שהם ידועים לה כיום. מבלי לגרוע מהאמור, כל ההנחות ו/או האומדנים ו/או הנתונים המפורטים לעיל הינם בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם שינויים בסביבה העסקית והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה ועל הסביבה העסקית בה היא פועלת.**

#### 5.6. 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 ניתן לשלב, במקרים בהם הרגולציה מאפשרת זאת, פתרונות לאגירת האנרגיה המופקת במתקן, אשר יאפשרו אספקת חשמל רפיצה ויציבה ככל הניתן.

## 5.7. מוצרים ושירותים

5.7.1. 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 הרגולטורים הנדרשים לצורך הקמתו של המתקן, לצורך ייצור חשמל באמצעותו ומכירתו לחברת החשמל.

5.7.2. 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 הרגולטורים 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.

5.7.3. לטובת המתקנים האמורים מתקשרת קבוצת האנרגיה בהסכמי שכירות ובייסוד תאגידים 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 הרגולטורים), הסדרת תקופת הסכם השכירות (לרוב לתקופות של 24 שנים ו- 11 חודשים);
- 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 הרגולטורים 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 תשלום, 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.

5.7.4. 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 20-25 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל. לפרטים נוספים אודות התקשרות קבוצת האנרגיה עם חברת החשמל, ראו סעיף 5.8.2 להלן.

5.7.5. 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 למשך תקופת ההסכם של בעל הנכס על חח"י.

5.7.6. לפרטים אודות הפרויקטים הקיימים אשר קבוצת האנרגיה הקימה או יוזמת, ראו סעיפים 5.2 ו-5.3 לעיל.

## 5.8. פילוח הכנסות ולקוחות

5.8.1. 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<br>31.12.2020 | לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2021 |                                             |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| 7,267                            | 11,223                           | סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)                    |
| 4.1%                             | 5.2%                             | 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.

## 5.8.2. 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 חח"י, תאגידי קבוצת האנרגיה מתקשרים עם 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' (power agreement purchase). 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 וכיוצ"ב. חח"י רשאית להשהות את רכישת החשמל לתקופה מסויימת 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, לצידוד 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.

## 5.9. 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 24 שנים ו- 11 חודשים מיום חיבור המתקנים הפוטו וולטאים לרשת החשמל הארצית והזוכה אחראי, על חשבוננו, להתקנה, חיבור, הפעלה ואחזקה של המתקנים לאורך כל תקופת הסכם, והוא זכאי לתקבולים בגין החשמל המיוצר באמצעותם, בניכוי דמי השכירות בהתאם להצעתו במכרז. להערכת החברה, אין לקבוצת האנרגיה תלות בצינורות השיווק שלה.

#### 5.10. צבר מכירת חשמל

5.10.1. 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 5.8.2 לעיל. החל ממועד החיבור, קבוצת האנרגיה יכולה להעריך את ההכנסות מחשמל הצפויות מאותו מתקן למשך תקופת ההתקשרות עם חברת החשמל (24 שנים ו- 11 חודשים) בהתאם לתחזיות של קבוצת האנרגיה.

5.10.2. להלן נתונים לגבי צבר התקבולים החזוי של החברה מחוזים למכירת חשמל ("צבר מכירות החשמל") ליום 31.12.2021, 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 2022 (סמוך למועד הדוח) | אלפי ש"ח | צבר FFO צפוי לתקופה | אלפי ש"ח | צבר FFO צפוי לתקופה בניכוי תשלומי קרן לחוב | אלפי ש"ח |
|--------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------|--------------------------------------------|----------|
| ברבעון 1 לשנת 2022                                     | 2,038    | 1,126               | 243      |                                            |          |
| ברבעון 2 לשנת 2022                                     | 2,955    | 2,051               | 1,161    |                                            |          |
| ברבעון 3 לשנת 2022                                     | 3,057    | 2,160               | 1,262    |                                            |          |
| ברבעון 4 לשנת 2022                                     | 2,140    | 1,249               | 344      |                                            |          |
| סה"כ בשנת 2022                                         | 10,191   | 6,585               | 3,009    |                                            |          |
| סה"כ בשנת 2023                                         | 10,191]  | 6,705               | 3,009    |                                            |          |
| סה"כ בשנים 2024                                        | 10,191   | 6,829               | 3,009    |                                            |          |
| סה"כ בשנים 2022-2024                                   | 30,573   | 20,120              | 9,028    |                                            |          |

(\*) 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.

## 5.11. תחרות

בתחום האנרגיה בישראל פועלות כיום חברות שונות, הן כיוזמיות 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 ערבויות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, ו/או לפקיעת התעריף שהובטח למערכת תחת אסדרה תעריפית. 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 וכיוצא 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 וכיוצא 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:

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

5.11.2. 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.

**האמור לעיל בנוגע לתחרות בתחום הפעילות, ליכולת קבוצת האנרגיה להתמודד עם התחרות, לגורמים החיוביים והשלייליים המשפיעים על מעמדה בתחרותי של קבוצת האנרגיה בעניין זה, הינו מבוסס על**



הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, וחלקו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון לתאריך דוח זה, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לחברה בנושא זה והערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה אשר תלויים בגורמים חיצוניים רבים אשר אינם בשליטת החברה ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, במקרה של התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 5.26.3 להלן. לאור הנ"ל ההערכות של החברה אשר על בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית.

#### 5.12. 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, בשנים 2020 ו-2021, לפי רבעונים: הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בלבד.

| שנת 2020 | שנת 2021 |         |
|----------|----------|---------|
| -        | 2,179    | רבעון 1 |
| 1,293    | 3,465    | רבעון 2 |
| 3,651    | 3,189    | רבעון 3 |
| 2,323    | 2,390    | רבעון 4 |

#### 5.13. 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.

#### 5.14. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

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

5.14.2. 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.

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

#### 5.15. חומרי גלם וספקים

5.15.1. 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.

5.15.2. 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 קבוצת האנרגיה, לאספקת ציוד וחומרים ולביצוע עבודות בשנת 2021, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופת הדוח:

| שם הספק   | סוג הרכש            | היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2021 | צורת ההתקשרות |
|-----------|---------------------|----------------------------------------|---------------|
| חברת חשמל | תשלום בגין חיבורים  | 3.5%                                   | הסכם          |
| גרין פאנל | תחזוקה ורכישת פנלים | 7.7%                                   | הסכם          |

#### 5.16. הון חוזר

פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים. להלן מובאים נתוני ההון החוזר של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2021 ו- 31.12.2020 (באלפי ש"ח).

| הון חוזר                                                   | ליום 31.12.2021 | ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| מזומנים ופיקדונות                                          | 20,350          | 5,341                       |
| לקוחות והכנסות לקבל                                        | 1,800           | 2,055                       |
| חייבים ויתרות חובה                                         | 788             | 2,517                       |
| אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות | (3,547)         | (4,324)                     |
| חובות לספקים ושיקים לפירעון                                | (269)           | (102)                       |

|         |         |                          |
|---------|---------|--------------------------|
| (2,936) | (1,411) | <b>זכאים ויתרות זכות</b> |
|---------|---------|--------------------------|

**5.17. השקעות**

5.17.1. לפרטים אודות רכישת קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.1.2 לעיל.

5.17.2. לפרטים אודות השקעת סך של 25 מיליון ש"ח בלהב אנרגיה על ידי נוקד, ראו סעיף 1.4.11 לעיל.

**5.18. מימון****5.18.1. מימון בנקאי והלוואות בעלים**

א. נכון ליום 31.12.2021, מימנה קבוצת האנרגיה את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של כ-36,859 אלפי ש"ח, 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 פיננסים ("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 באמות מידה, 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 שנוטר 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) | יתרת ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)                                | תקופת ההלוואה                                                                                                                                                                                         | ריבית שנתית                               | עיקרי אמות המידה הפיננסיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | בטוחות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|--------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להב אנרגיה ירוקה בע"מ | מוסד בנקאי   | 1/21                            | מימון מחדש         | 39,000                          | 36,859                                                          | ההלוואה הועמדה בשלב ראשון לזמן קצר – און קול, ואולם בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם שיעקרום 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 שהיא 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 צף – על כל נכסיה מכל מין וסוג שהוא של הלווה. בשעבוד נקבע כי אינו חל על חברות בנות שיוקמו לאחר מועד המימון מחדש. המונח "החברות הבנות" להלן בטבלה זו – יכלול אך ורק את החברות הבנות שהיו קיימות בעת החתימה על המימון מחדש וכן לא יכלול את חברת מיה סולר.</li> <li>שעבוד חשבונות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות</li> <li>שעבוד של חוץ 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<br>ההלוואות נכון ליום המאזן מסתכמות בסך כ 7,291 אלפי ש"ח. | עד ל- 1/3/31                                                                                                                                                                                          | אג"ח מדינה בתוספת 3.8%, הלוואה צמודה למדד | <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 ההלוואה 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. שעבדים לטובת הבנק (נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח)</li> <li>שעבדים 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 וליום 31.12.2021, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי קבוצת האנרגיה:

| נכון ליום 31.12.2020 |                   |                 | נכון ליום 31.12.2021 |                   |                 |             |                           |
|----------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------------|
| סכום<br>באלפי<br>ש"ח | ריבית<br>אפקטיבית | ריבית<br>ממוצעת | סכום באלפי<br>ש"ח    | ריבית<br>אפקטיבית | ריבית<br>ממוצעת |             |                           |
|                      | באחוזים           |                 |                      | באחוזים           |                 |             |                           |
| -                    | -                 | -               | -                    | -                 | -               | הלוואות ז"ק | הלוואות<br>לא צמודות      |
| -                    | -                 | -               | 36,859               | 3.35%             | 3.3%            | הלוואות ז"א |                           |
| 2,324                | 5.06%             | 4.95%           | -                    | -                 | -               | הלוואות ז"ק | הלוואות<br>צמודות<br>למדד |
| 12,566               | 5.06%             | 4.95%           | -                    | -                 | -               | הלוואות ז"א |                           |

#### 5.19. מיסוי

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

#### 5.20. 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.

#### 5.21. 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 5.5.3 לעיל.

#### 5.22. הסכמים מהותיים

- 5.22.1. לפרטים אודות ההסכם במסגרתו רכשה החברה את קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.1.2(ב) לעיל.
- 5.22.2. לפרטים אודות ההסכם במסגרתו עתידה נוקד להיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמניותיה של להב אנרגיה תונפקנה לציבור, ראו סעיף 1.4.11 לעיל.
- 5.22.3. לפרטים אודות מימון מחדש שביצעה החברה ביחס לקבוצת האנרגיה, ראו טבלה בסעיף 5.18.

**5.23. הסכמי שיתוף פעולה**

5.23.1. נכון למועד זה, לקבוצת האנרגיה אין הסכמי שיתוף פעולה מהותיים, למעט כמפורט להלן:

5.23.1.1. לפרטים אודות התקשרותה של להב אנרגיה בהסכם עם צדדים שלישיים ומושב

בדרום בארץ לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ- 200 דונם, ראו סעיף 1.4.19 לעיל.

5.23.1.2. החברה חתומה על הסכם מסגרת עם צד שלישי, במסגרתו פועל הצד השלישי כאמור

לאיתור פרויקטים עבור להב אנרגיה, וכן לוקח חלק גם בייזום ובהקמה של הפרויקטים כאמור, בתמורה לתשלום על בסיס אבני דרך שנקבעו בהסכם כאמור. במסגרת ההתקשרות האמורה, מוצעים ללהב אנרגיה פרויקטים סולאריים שונים, כשלחברה הזכות לאשר או לדחות את קידום הפרויקטים כאמור, לפי שיקול דעתה.

**5.24. 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 מטרה נוספים.

בנוסף, בכוונת החברה לחדור בעתיד לשווקים בינלאומיים, בדגש על השווקים במערב אירופה ובארה"ב. לצורך כך, מינתה החברה נציג מקומי בארה"ב, אשר מייצג את האינטרסים של החברה בשוק זה ופועל עבור החברה לאיתור וקידום פרויקטים המאושרים על ידי החברה, תוך התחייבות של המייצג כאמור לבלעדיות כלפי החברה.

**5.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

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

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

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

**5.26. דיון בגורמי סיכון****5.26.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים**

5.26.1.1. 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 שבבעלות חברות הקבוצה. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית עלולה לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק.

5.26.1.2. שינויי ריבית - שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון של הפרויקטים

של קבוצת האנרגיה, דבר שעלול לפגוע בכדאיות הקמתם.

5.26.1.3. 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.

5.26.1.4. 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.

5.26.1.5. 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 הציווד של קבוצת האנרגיה מספקיה מתבצע באמצעות מטבע זר.

## 5.26.2. גורמי סיכון ענפיים

5.26.2.1. 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.

5.26.2.2. 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.

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

5.26.2.4. 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.

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

## 5.26.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה

5.26.3.1. 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.

5.26.3.2. 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 |                                          |
| גורמי סיכון מקרו-כלכליים                   |         |       |                                          |
| X                                          |         |       | המצב הבטחוני                             |
|                                            | X       |       | שינויי ריבית                             |
|                                            | X       |       | שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל         |
|                                            | X       |       | עליית מחירי התשומות                      |
|                                            | X       |       | שינוי בשער חליפין (ש"ח)                  |
| גורמי סיכון ענפיים                         |         |       |                                          |
|                                            |         | 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          |
| גורמי סיכון ענפיים                         |         |       |                                          |
|                                            | 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 כאמור בסעיף 1.2.3.3 לעיל, החברה פועלת בתחום תחנות הדלק באמצעות דלק ישראל, המצויה בשליטה משותפת של החברה ושל ב.ג.מ, וזאת מכוח עסקה אשר הושלמה ביום 26.10.2020, ואשר במסגרתה רכשו החברה וב.ג.מ (ביחד, בסעיף זה: "**הרוכשות**"), בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של דלק ישראל (בסעיף זה: "**מניות דלק הרוכשות**"), מידי דלק פטרולים, במחיר למניה בסך של כ-66 ש"ח, לפי שווי חברה בסך של 750 מיליוני ש"ח ובתמורה כוללת בסך של 525 מיליוני ש"ח (בסעיף זה: "**עסקת המכר**"). כמו כן, במסגרת העסקה כאמור, קיבלו הרוכשות אופציה לרכוש מדלק פטרולים מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד 5% נוספים מהון המניות של דלק ישראל, באותו מחיר למניה ועל פי אותו השווי (בסעיף זה: "**האופציה**"). לצורך מימון חלקה של החברה בעסקה, שעבדה החברה את כל החזקותיה בחברה לטובת בנק לאומי, וזאת כנגד קבלת הלוואה לזמן ארוך.
- 6.2 ביום 15.2.2021, הגיעו הצדדים לעסקת המכר להסכמה, לפיה, בין היתר, הועברה האופציה במלואה לחברה, כאשר לאחר מכן מימשה החברה את האופציה במלואה ורכשה מניות בשיעור נוסף של 5% מהונה המונפק של דלק ישראל בתמורה כוללת לסך של 37.5 מיליוני ש"ח, במחיר למניה אשר זהה למחיר למניה ששולם במסגרת עסקת המכר כולה (דהיינו – כ-66 ש"ח).
- 6.3 בד בבד להשלמת עסקת המכר, חתמו הרוכשות על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ("**הסכם השליטה המשותפת**"), אשר קובע, בין היתר, כי הרוכשות תתאמנה הצבעות במוסדות דלק ישראל בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם השליטה המשותפת, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרולים על הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את היחסים ביניהם כבעלי מניות החברה ואת אופן ניהול החברה.
- 6.4 משכך, למועד הדוח הון המניות המונפק של דלק ישראל מוחזק כדלקמן: החברה – 40%; ב.ג.מ<sup>1</sup> – 35%; דלק פטרולים – 25%.
- 6.5 על רקע האמור לעיל, החל ממועד השלמת עסקת דלק ישראל, החלה החברה לפעול בתחום פעילותה של דלק ישראל, דהיינו – תחום תחנות הדלק בישראל. תחום זה מחולק על ידי דלק ישראל לשני תחומי פעילות שונים:
- א. **תחום הקמעונאות** – תחום זה כולל מכירה ואספקה של דלקים במתחמי התדלוק והמסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק; מכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים ("**דלקנים**"); הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "מנטה ג'וי" ("**חנויות הנוחות**"); וכן ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'וי" המצוי בבעלותה של ג'וי קפה גורמה בע"מ (חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי דלק ישראל). בעניין זה, יצוין כי דלק ישראל, באמצעות חברת ג'וי, מוכרת את מוצרי מותג "ג'וי" הן בחנויות הנוחות והן בסניפים ועגלות קפה המופעלים תחת רשת "ג'וי", בשיטת זכיינות ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.3 להלן. כמו כן, בימים אלה מתחילה דלק ישראל לפעול במסגרת תחום פעילות זה גם בתחום חשמול כלי רכב באמצעות הקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 6.11.9 להלן.

<sup>1</sup> חלק קטן בשיעור של כ-0.8% מהון המניות של דלק ישראל נמכר על ידי בג"מ לנ.ד.מ - חברה בשליטתו של אחד מנושאי המשרה בה.

ב. **תחום הסיטונאות** – תחום זה כולל שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים וכן מוצרי גז טבעי וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים, לרבות לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים ולקוחות פרטיים

6.6 נכון למועד דוח תקופתי זה, דלק ישראל משווקת מוצרי דלקים לכ- 243 תחנות תדלוק ציבוריות ("תחנות התדלוק"), מתוכן 179 תחנות תדלוק מופעלות במישרין על ידי דלק ישראל. בנוסף, בכ- 168 תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי דלק ישראל, כאשר בנוסף, בכ- 35 תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי זכיינים (ולא על ידי דלק ישראל).

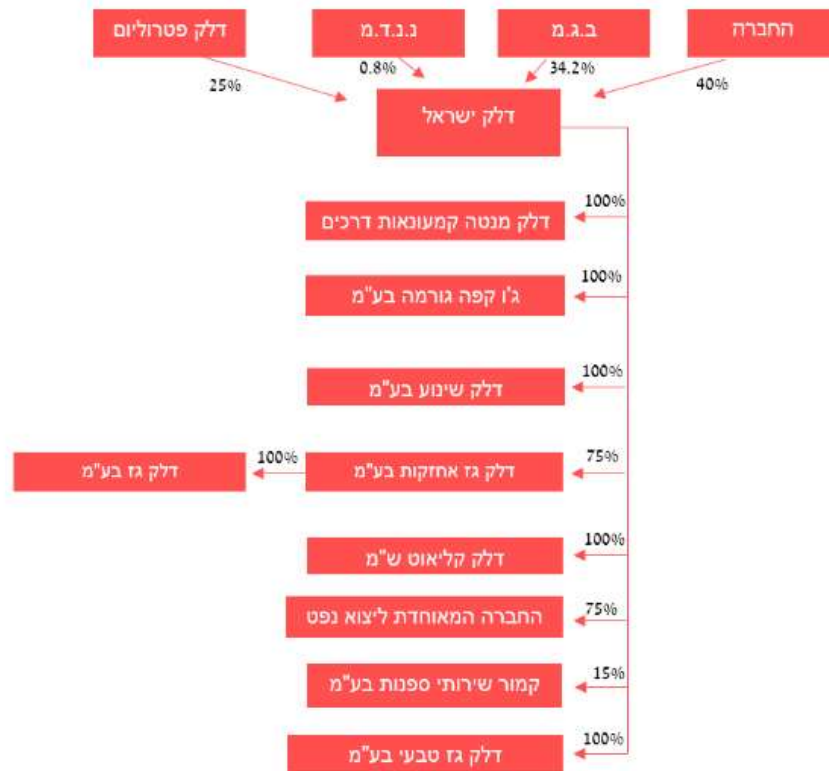
6.7 עד ליום 6.7.2020, פעלה דלק ישראל גם בתחום אחסון וניפוק דלקים באמצעות דלק פי גלילות, שותפות מוגבלת ("פי גלילות"), אשר עד למועד זה הוחזקה במלואה על ידי דלק ישראל. ביום 6.7.2020, הושלמה עסקה במסגרתה מכרה דלק ישראל את מלוא החזקותיה בפי גלילות לחברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ולחברת אוצר אביב השקעות בע"מ (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.

6.8 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 דלק ישראל את מכירה מלוא החזקותיה בחברות תחנות הכוח לידי רפק אנרגיה בע"מ ("רפק"), בתמורה לסך של כ- 372 מיליון ש"ח (לאחר התאמות שבוצעו בתמורה). יצוין כי במסגרת העסקה כאמור, התחייבה דלק ישראל כלפי רפק בחובות שיפוי בגין הפרת מצגים שניתנו על ידיה לרפק במסגרת ההסכם בקשר עם חברות תחנות הכוח ותחנות הכוח, וכן בגין חבויות לתשלום מס ככל שעילתן קודמת ליום 31.12.2021.

6.9 ביום 18.2.2022, פרסמה דלק ישראל טיוטה פומבית ראשונה של תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2022-01-019936) ("טיטוט התשקיף"), וזאת במסגרת רצונה של דלק ישראל לפעול לרישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("ההנפקה המיועדת"). בד בבד עם פרסום טיוטת התשקיף, פרסמה דלק ישראל גם מצגת למשקיעים (אסמכתא מס': 2022-01-019948).

למען הסר ספק ומחמת הזהירות, יובהר כי בשלב זה אין כל וודאות לגבי השלמת ההנפקה המיועדת של דלק ישראל, היקפה, מועדה ותנאיה (ככל שתצא לפועל), ואלה כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הדרושים על פי דין וכן התממשותם של גורמים נוספים אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה.

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



#### 6.11 מידע כללי על תחום הפעילות

כאמור לעיל, הקבוצה, באמצעות דלק ישראל, פועלת במשק הדלק בישראל באמצעות שני תחומי פעילות עיקריים:

א. תחום הקמעונאות, הכולל מכירה ואספקה של דלקים במתחמי התדלוק והמסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק, לרבות שירות תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים וגפ"מ אוטומטיים; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "מנטה ג'ו"; וכן ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו".

ב. תחום הסיטונאות, הכולל שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים.

##### 6.11.1 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 ושמן במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות. ארבע חברות הדלק העיקריות הן דלק ישראל, חברת פז חברת נפט בע"מ ("פז"), חברת סונול ישראל בע"מ ("סונול") וחברת דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור-אלון"), אשר מחזיקות יחד בכ- 940 תחנות תדלוק ציבוריות בישראל. בנוסף, חברות דלק נוספות מחזיקות יחד בסך הכל כ- 321 תחנות דלק ציבוריות.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 12.8.2021.

פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מחולקת לפעילות שמבצעת בתוך תחנות התדלוק (תחום הקמעונאות) וכן לפעילויות אותן היא מבצעת מחוץ לתחנות התדלוק (תחום הסיטונאות).

פעילות הקבוצה בתחום הקמעונאות, כוללת מכירת דלקים וגפ"מ אוטומטיבי בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים), מכירת שמנים ומוצרים אחרים בתחנות התדלוק הציבוריות וכיו"ב. כמו כן, פועלת דלק ישראל בתחום זה בהובלה, שיווק, הפצה ומכירה של מוצרי צריכה שונים הנמכרים בחנויות הנוחות, ובכלל זה מוצרי קפה הנמכרים, הן בחנויות הנוחות והן מחוץ לחנויות הנוחות, תחת מותג "גיו". בחלק מהמתחמים אותם שוכרת דלק ישראל מצדדים שלישיים (שאינם דלק נכסים), משכירה דלק נכסים בשכירות משנה שטחים לצדדים שלישיים לצרכי מסחר, ובכלל זה מנהרות רחיצה.

בתחום הסיטונאות, הפעילות כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים, לרבות מוצרי גפ"מ, גז טבעי, דס"ל, מוצרי נפט, שמנים, תוספים ואוריאה ישירות למגוון רחב של לקוחות ומפיצים, לרבות ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים, לקוחות בענף התחבורה, התעופה, עבודות עפר, חקלאות, כבישים וכיו"ב. כמו כן, במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת דלק ישראל גם במתן שירותים לכלי שיט בנמלי ישראל באמצעות קמור שירותי ספנות בע"מ וכן בתדלוק אוניות בנמל חיפה ובנמל אשדוד, באמצעות מכליות כביש של חברה בת (יונקס).

נכון למועד הדוח, משווקת דלק ישראל מוצרי דלקים לכ- 243 תחנות תדלוק ציבוריות ומפעילה 179 תחנות תדלוק מתוכן, כאשר בכ-200 תחנות תדלוק שלהם משווקת הקבוצה מוצרי דלקים מופעלות גם חנויות נוחות. בסוף שנת 2020, שיווקה הקבוצה מוצרי דלקים לכ- 239 תחנות תדלוק ציבוריות, והפעילה 176 תחנות תדלוק מתוכן ובכ- 200 תחנות פעלו חנויות נוחות.

בנוסף, פועלת הקבוצה באופן שוטף למקסום פוטנציאל קמעונאי במתחמי התדלוק, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים וניצול זכויות בניה ובניהול נכון של תמהיל עסקי בכל אחד ממתחמיה. נכון לימים אלו, לקבוצה כ- 15 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 כארבעה לחמישה מיליון ש"ח.

**ההערכה בנוגע לחיבור תחנת הגט"ד הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות שונות המצויות בידי החברה נכון למועד הדוח, בין היתר בקשר עם עלויות השמשת תחנת הגט"ד והשלמת התשתית לחיבור תחנת גט"ד על ידי חברת החלוקה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בנסיבות שאינן תלויות בחברה.**

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

א. יבוא, רכישה, הולכה ואחסון של מוצרי דלקים:

חברות דלק רשאיות לייבא נפט גולמי ומוצרי נפט לישראל. בפועל, נכון למועד דוח תקופתי זה, הנפט הגולמי מיובא לישראל על-ידי בתי הזיקוק ומזוקק על-ידיהם לתזקיקים הסופיים השונים. מחירי מכירת התזקיקים (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.

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

פריקת מוצרי נפט (להבדיל מנפט גולמי) מיבוא אפשרית כיום באתרים הבאים: (א) בנמל חיפה באמצעות חברת תשתיות אנרגיה בע"מ<sup>3</sup> ("תש"ן"); (ב) בנמל אשקלון באמצעות תש"ן וחברת חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ<sup>4</sup> ("קצא"א"); ו- (ג) במידה מוגבלת גם במעגן חברת החשמל באשדוד.

אחסון וניפוק מוצרי הדלקים נעשה באמצעות מסופים של חברות תשתית (תש"ן ו-קצא"א), בתי הזיקוק, פי גלילות (בארבעה מסופים – ב"ש, ירושלים, אשדוד וחיפה) ובמתקני חברות הדלק פז וסנוול. המסופים והמתקנים מתופעלים על ידי בעלי המסופים/המתקנים. מתקני האחסון והניפוק העיקריים מהם דלק ישראל מנפקת, נמצאים בחיפה ובאשדוד והם בבעלותה של פי גלילות, אותה מכרה דלק ישראל בחודש יולי 2020. כאמור לעיל, במסגרת הסכם מכירת פי גלילות, החל ממועד השלמת המכירה, דלק ישראל ממשיכה לקבל שירותי אחסון וניפוק לתקופה של לפחות 10 שנים, במגוון תנאים שנקבעו בהסכם המכירה. הזרמת מוצרי הנפט למסופי האחסון והניפוק נעשית לרוב בצנרת בבעלות קו מוצרי דלק בע"מ<sup>5</sup> ("קמ"ד"). הזרמת מוצרי הנפט למסוף האחסון והניפוק של פי גלילות בחיפה נעשית בדרך כלל בצנרת בבעלות בתי זיקוק לנפט בע"מ ("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 ("צו הפיקוח על מחירי התשתיות").

#### ב. הולכה, ניפוק והובלה:

הולכת מוצרי נפט שיוצרו בבתי הזיקוק בחיפה או באשדוד וכן הולכת מוצרי נפט מיובאים נעשית באמצעות צנרת תזקינים ארצית, השייכת בעיקר לקמ"ד, אל 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" (בנזין, סולר, קרוסין), להובלת "מזוט" ולהובלת ביטומן.

נכון למועד הדוח למעלה מ-80% מהובלת מוצרי הנפט של הקבוצה 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>6</sup>.

#### 6.11.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות חברות הדלק כפופה למגבלות, לחקיקה ולתקינה שונות. לפרטים ראו סעיף 6.30 להלן.

#### 6.11.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

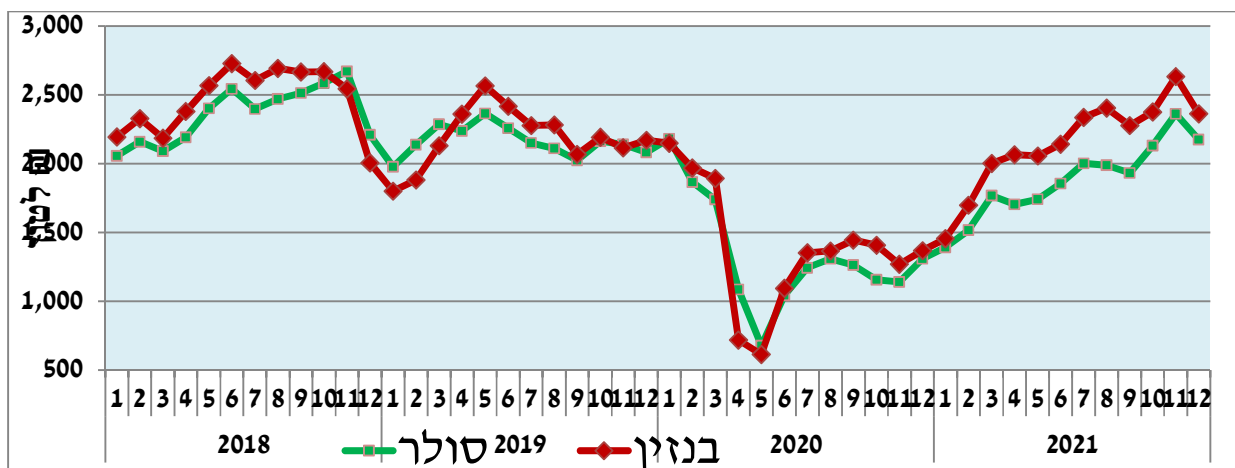
<sup>3</sup> חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל.

<sup>4</sup> חברה בבעלות מדינת ישראל (50%) וצד ג'.

<sup>5</sup> חברה בת בבעלות מלאה של תש"ן.

<sup>6</sup> חלק מההסכמים עם צדדים שלישיים מקנים להם את הזכות להוביל את מוצרי הדלק הנרכשים על ידם.

להלן גרף המתאר את תנודתיות מחירי תזקיפי הנפט (בנזין וסולר) במחיר לוורה (כהגדרתו בסעיף 6.31.1 להלן) מינואר 2018 ועד לדצמבר 2021:



באשר למוצרי הצריכה אותם מוכרת דלק ישראל בחנויות הנוחות – על פי נתוני חברת המחקרים StoreNext, אשר ביצעה מחקר המתבסס על נתונים ביחס לכ- 2,500 חנויות המורכבות, בין היתר, גם מחנויות נוחות, עולה כי במהלך שנת 2020, קצב הצמיחה של מוצרי הצריכה הביתית (בשוק הקמעונאות) עמד על כ-9.2%, גבוה ביותר מפי 3 לעומת אשתקד.<sup>7</sup> מגמה זו נחלשה מעט במהלך שנת 2021, כאשר בחודש אוקטובר 2021, ניתן לראות ניתן לראות בשיעור של כ-3.1% במכר הכספי בעולם מוצרי הצריכה השוטפים (FMCG) בהשוואה לתקופה המקבילה

#### 6.11.4 התפתחויות בשווקים ושינויים במאפייני הלקוחות

פעילות דלק ישראל מושפעת מהתפתחויות שונות בשווקים, לרבות מהמצב הכלכלי במשק הישראלי. כאמור לעיל, בשנים האחרונות קיימת מגמה של כלל חברות הדלק המובילות בישראל, ובניהן דלק ישראל, לפתח את תחנות התדלוק למתחמים קמעונאיים המציעים, בנוסף

למוצרי דלקים ושמנים, גם מגוון שירותים כגון חנויות נוחות, מסעדות ובתי אוכל, שירותי רחיצה לרכב וכו'. כן החלה מגמה של הקמת עמדות טעינה לכלי רכב המונעים בחשמל.

כמו כן, כאמור בסעיף 2 לפרק ב' לדוח תקופתי זה, 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 דלק ישראל בתחום הדלקים בתקופה זו.

**תחזיות והנחות החברה בנוגע למבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, לשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו וכן להתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר החברה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של 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 6.35 להלן.**

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

בשנים האחרונות, בין היתר לאור ההתפתחות הטכנולוגית בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות כאמור, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין. כחלק מהערכות דלק ישראל לשינוי האמור והמעבר לרכבים חשמליים, החלה דלק ישראל לפעול בתחום חשמול כלי רכב באמצעות שיתוף פעולה להקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 6.11.9 להלן.

לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 6.30.4 להלן.

כמו כן, הקבוצה בוחנת את הנחיות בנק ישראל בקשר עם תקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי, שהינו תקן לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי אשר פעיל כבר מספר שנים בחו"ל ולאחרונה החלו לעשות בו שימוש גם בישראל, בהדרגה, על פי הוראות בנק ישראל. שימוש בתקן EMV נועד, בין היתר, להפחית באופן משמעותי את מספר שכפול כרטיסי האשראי והזיופים, שכן הוא מאפשר זיהוי כמעט וודאי של בעל הכרטיס.<sup>8</sup>

על פי הוראות בנק ישראל, המועד שבו נדרשות החברות המסחריות להשלים את ביצוע המעבר לתקן EMV הינו חודש יולי 2022. נכון למועד הדוח, בנק ישראל מחייב את חברות הדלק לפעול בהתאם לפרוטוקול התקן, לכל הפחות בטרמינלים חדשים, כאשר על פי הוראותיו, נדרשות החברות המסחריות להשלים את ביצוע המעבר לתקן EMV עד לתום חודש יולי 2022. בימים אלה, פועלת דלק ישראל ליישם את הוראות התקן ביחס לחנויות הנוחות. ביחס למתחמי התדלוק (אשר כוללים מערכות נפרדות מהמערכות של חנויות הנוחות), אין בישראל פתרון אופרטיבי מוכח לחומרה ולתוכנה המתאים ליישום הוראות פרוטוקול התקן. דלק ישראל, במסגרת חברותה באיגוד חברות הדלק, פועלת יחד עם החברות הדלק האחרות אל מול בנק ישראל ומול עמותת פרוטוקול התקן אשר מונתה לרכז את נושא התאמת EMV בישראל, על מנת להסדיר את העניין. כמו כן, בהתדיינות שמתקיימת בימים אלה עם בנק ישראל, הוחלט כי כל אחת מחברות הדלקים תפעל להציג מתווה

<sup>8</sup> <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-7-21.aspx>

בדבר היתכנות התאמת EMV במתקניה, מול הספקים הרלוונטיים לכל חברה. דלק ישראל מסרה לבנק ישראל מתווה כאמור, כאשר בנק ישראל אישר את המתווה שנמסר לו על ידי דלק ישראל, בכפוף לעמידת דלק ישראל בלוחות הזמנים שלהן: דלק ישראל רשאית להמשיך ולבצע סליקה בכרטיסי אשראי באמצעות המסופים שבחנויות הנוחות ללא מעבר לתקן EMV, לכל המאוחר עד ליום 31.8.2022; דלק ישראל רשאית להמשיך ולבצע סליקה בכרטיסי אשראי באמצעות המסופים שבתחנות התדלוק ללא מעבר לתקן EMV, לכל המאוחר עד ליום 31.12.2024. יצוין כי ככל שדלק ישראל לא תעמוד בלוחות הזמנים לעיל, היא עלולה, בדומה לחברות אחרות שלא יעמדו בהוראות בנק ישראל, להימצא במצב שבו היא לא תעמודנה בדרישה כאמור. אי עמידה ביישום התקן כאמור עשויה למנוע תשלום באמצעות כרטיסי אשראי במסופי האשראי המותקנים במנפקות התדלוק וכן עשויה להטיל את האחריות ביחס ל"מכחישי" עסקאות אשראי על חברות הדלק (ולא על חברות האשראי).

#### 6.11.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום והשינויים החלים בהם

להערכת דלק ישראל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הם:

- א. המיקום והפריסה הגיאוגרפית של מתחמי התדלוק והמסחר וכן נגישותם, לרבות נגישותם לציבור הרחב.
- ב. איכות ומגוון המוצרים והשירותים הניתנים על ידי הדלק ישראל במתחמי התדלוק והמסחר, וכן ביצוע בקרת איכות על השירותים כאמור, שיפורם והתאמתם לצרכי הלקוחות השונים. בכלל זה, נדרשות החברות הפועלות בתחום זה להתאים את סל מוצריהם לדרישות הצרכן, הן ביחס לצרכן עצמו והן ביחס לכלי הרכב של הצרכן ולספק שירות לקוחות ברמה הנדרשת לצורך שימוש הלקוחות השונים כלקוחות אשר מעדיפים לעשות שימוש במתחמי התדלוק של דלק ישראל על פני מתחמי התדלוק של מתחריה.
- ג. יכולת להציע מחירים תחרותיים ללקוחות, תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.
- ד. יצירת קשרים עסקיים ומסחריים עם צדדים שלישיים אשר בבעלותם קרקעות ו/או מתחמי תדלוק אותם מבקשות להפעיל החברות השונות בתחום פעילות זה וכן עם ספקי דלק ישראל, והיכולת לבצע התקשרויות עם צדדים כאמור בתנאים טובים מבחינה מסחרית, דבר אשר משפיע במישרין על העלויות השונות של דלק ישראל, ובכלל זה על עלויות התפעול של מתחמי התדלוק ואספקת הדלקים להם.
- ה. יצירת קשרים עסקיים ומסחריים עם ספקים שונים מהם רוכשות החברות הפועלות בתחום פעילות זה את מוצרי המזון ויתר המוצרים הקמעונאיים והשירותים שדלק ישראל מציעה, וכן ביצוע וניהול רכש של מוצרים שירותים באופן יעיל, דבר אשר יאפשר לחברה לספק את שירותיה ומוצריה במחירים זולים ותחרותיים יותר.
- ו. היכולת ליצור קשרים עסקיים עם גופים מסחריים גדולים, ובניהם לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים, חברות תעופה ישראליות וזרות וגופים מסחריים נוספים אשר עמם יש לדלק ישראל אינטרס להתקשר בהתקשרויות מסחריות.
- ז. חוסן פיננסי המאפשר הקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ושיפור מתחמי התדלוק והמסחר הקיימים, וביצוע השקעות בהקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים.
- ח. הגנה קניינית על מותגי דלק ישראל, ובכלל זה על מותג "דלק", "מנטה" ו-"גיו", וכן שיפור המיתוג של חלקם, חיזוקם בפני הלקוחות השונים והטמעתם והצגתם כמותגים מובילים המייצרים ערך מוסף ללקוח בהשוואה לחברות אחרות המספקות שירותים ומוצרים דומים.



- ט. קיומו של מערך מכירות איכותי ואפקטיבי הכולל כוח אדם איכותי בעל קשרים עסקיים עם הלקוחות הקיימים והפוטנציאלים בתחום הפעילות, וזאת לצורך שמירה על לקוחות קיימים וגיוס לקוחות פוטנציאלים חדשים, וכן מערך שירות לקוחות זמין, איכותי ונגיש ללקוחות הקבוצה בערוצי התקשורת השונים.
- י. קיום מערך לוגיסטי יציב ואיכותי, וכן מערך שינוע ואחסון של מוצרי דלק ישראל, בדגש על גפ"מ.

#### 6.11.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

לפרטים בדבר מערך הספקים וחומרי הגלם של דלק ישראל בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.24 להלן.

#### 6.11.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

##### חסמי כניסה עיקריים לתחום הפעילות:

- א. פרק הזמן הממושך הכרוך בייזום והקמת תחנות תדלוק חדשות. פרק זמן זה מתחיל עוד בשלב איתור המיקומים הרלוונטיים להקמת תחנות התדלוק באזורים אטרקטיביים ונכונים מבחינה אסטרטגית, בדגש על צירי תנועה מרכזיים, ונמשך עם הצורך בקבלת אישורים רגולטוריים רלוונטיים והשלמת ייזום והקמת התחנות כאמור.
- ב. הצורך בביצוע השקעות משמעותיות בסכומים גבוהים אשר מחייבים חוסן כלכלי משמעותי. סכומי ההשקעות כאמור עשויים להשתנות ולגדול לאורך הדרך עקב העובדה שהן מושפעות מגורמים שונים כגון מגבלות תכנוניות שונות, הרצון להתמודד עם התחרות העזה בתחום זה באמצעות ייזום והקמה של תחנות תדלוק איכותיות בעלות סטנדרטים גבוהים ביחס למתחרים, הרגולציה אשר מחריפה בתחום פעילות זה ובתחומים נוספים המשליכים עליו (תחום התכנון והבנייה, תחום איכות הסביבה וכיו"ב) ועוד.
- ג. הצורך במקורות אשראי בהיקפים בלתי מבוטלים לצורך פעילות שטפת של מתחמי תדלוק, רכישת חומרי גלם, רכישת דלקים והענקת אשראי ללקוחות השונים בתחום פעילות הסיטונאות.
- ד. עמידה בהוראות דין ורגולציה מורכבת במגוון רחב של תחומים, ובכלל זה הרגולציה בענף הדלקים, הרגולציה בתחום איכות הסביבה, חוקי הגנת הצרכן, תקנות רישוי עסקים, חוקי עזר עירוניים שונים בכל רשות מוניציפלית, דיני קמעונאות ועוד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.30 להלן.
- ה. הפעילות בתחום הסיטונאות מחייבת מהגופים הפועלים בו להיות בעלי חוסן כלכלי משמעותי, שכן פעילות זו כוללת, בין היתר, שיווק ישיר של מוצרי דלק ושמונים ללקוחות עסקיים, דבר אשר מצריך מקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי לאותם לקוחות. בנוסף, גופים אשר אינם בעלי איתנות פיננסית, עלולים להתקשות לעמוד בהוראות הרגולטוריות הרבות והמשמעותיות, המחייבות לעיתים השקעת משאבים כלכליים משמעותיים על מנת לעמוד בהן. בכלל זה, על מנת לתמוך בלקוחות גדולים בתחום הפעילות, נדרש לרוב מערך טכני והנדסי לצורך התקנה ותחזוקה של הציוד. בכלל זה, נקבעו הוראות רגולטוריות שונות שנועדו להבטיח את תקינות הציוד המשמש את צרכני הגז, המטילות אחריות על ספקי הגז לתקינות הציוד המותקן אצל לקוחות, לרבות בדיקתו התקופתית. קיום ההוראות הנ"ל כרוך בעלויות גבוהות. העלויות הגבוהות כאמור, בצירוף היקפי האשראי אותם נדרשות

חברות שיווק הגז להעמיד ללקוחותיהם, מחייבים חוסן פיננסי משמעותי מהווה חסם כניסה לתחום.

1. שיווק הגז מ"מ מחייב רישוי כספק גז, כאשר שיווק הגז הטבעי מחייב התקשרויות לרכישת גז טבעי, בדומה להתקשרותה של דלק ישראל עם שותפות תמר כמפורט בסעיף 6.31.2 להלן. יצוין כי קבלת רישיון ספק גז ועמידה בתנאיו, כמו גם בתנאי הוראות חוק נוספות החלות על הפועלים בתחום, כרוכות בהשקעות ניכרות בביטוח הפעילות, בכוח אדם, לרבות החובה להעסיק בעלי מקצוע בעלי הסמכה ורישיון כדן, בצידוד, ובהפעלת מוקד חירום.

2. מרבית ההתקשרויות בתחום רכישת הגז הטבעי ממאגרי הגז הינן ארוכות טווח, ועל כן עלולות להוות חסם כניסה ויציאה מהתחום.

#### חסמי יציאה עיקריים לתחום הפעילות:

א. הצורך בביצוע השקעות משמעותיות בסכומים גבוהים מהווה חסם יציאה מתחום הפעילות, שכן לאחר ביצוע ההשקעות כאמור, הגוף המשקיע נדרש להישאר פעיל בתחום פעילות זה למשך זמן ממושך על מנת שההשקעות כאמור תהיינה משתלמות ומניבות.

ב. כאמור לעיל, במהלך משבר הקורונה הוכרזו חברות הדלק בישראל כמל"ח (מפעל חיוני), וזאת עקב, בין היתר, היותה ספק דלקים של כוחות הביטחון וספק מזון של משטרת ישראל. הכרזה שכזו מונעת מהחברות כאמור להפסיק את פעילותן גם אילו הן תהיינה מעוניינות בכך.

ג. הוראות מחייבות בהסכמים קיבוציים, אשר עלולות להטיל על דלק ישראל התחייבויות ארוכות טווח באופן יחסי, ולמנוע מהן או להקשות עליהן לצאת מתחום הפעילות.

יצוין כי האמור לעיל בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם, מתבסס בעיקרו על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, כפי שהם ידועים לה כיום. מבלי לגרוע מהאמור, כל ההנחות ו/או האומדנים ו/או הנתונים המפורטים לעיל הינם בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם שינויים בסביבה העסקית והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה ועל הסביבה העסקית בה היא פועלת.

#### 6.11.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

(1) כלי רכב בהנעה חלופית לכלי רכב המונעים באמצעות דלקים – כיום התחבורה היבשתית בכבישים נשענת רובה ככולה על דלקים פוסיליים. למרות זאת, בשנים האחרונות החלו להימכר כלי רכב חליפיים לכלי הרכב המונעים באמצעות דלקים. על פי נתוני סוכנות האנרגיה הבינלאומית ("IEA"), בסוף שנת 2020 היו בשימוש כ-10 מיליון רכבים חשמליים ברחבי העולם, כאשר מתוכם בשנת 2020 נמכרו כ-3 מיליון רכבים חשמליים חדשים מההווים 4.6% מכלל הרכבים שנמכרו בשנה זו בעולם.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> <https://main.knesset.gov.il/Activity/Info/Research/Pages/incident.aspx?rid=7192&businessType=1>

יצוין כי בישראל, נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2021, שיעורם של רכבים חשמליים והפלאג-אין היווה כ- 7% מכלל מסירות הרכב.<sup>10</sup> מניתוח נתוני איגוד יבואני הרכב בישראל<sup>11</sup> ופרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה<sup>12</sup> נכון לסוף שנת 2021, סך כלי הרכב החשמליים מהווה כ-0.4%, וסך רכבי הפלאג-אין מהווים כ-0.9% מכלל כלי הרכב הפרטיים עד 3.5 טון הרשומים בישראל. כמו כן, בשנת 2021, רק 4% מכלל כלי הרכב אשר עלו על הכביש בישראל היו כלי רכב חשמליים מלאים.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup>

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 מתוכננת להיאסר 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.

למרות האמור לעיל, נכון למועד הדוח, דלק ישראל סבורה כי על אף השימוש ההולך וגדל בכלי רכב בעלי הנעה חלופית כאמור, לא חלה התפתחות משמעותית בכלי הרכב החליפיים אשר משפיעה באופן מהותי על מכירות הדלקים של הקבוצה. עם זאת, ככל שתחול התפתחות משמעותית כאמור, יהיה בה כדי להוות תחליף מסוים למכירות הדלקים בתחנות התדלוק, אך להערכת דלק ישראל, ההתפתחות כאמור לא צפויה להשפיע באופן מהותי על מכירות הדלקים של הקבוצה לפחות בשנים הקרובות. למועד זה דלק ישראל אינה יכולה להעריך את מידת ההשפעה, אם וככל שתהיה, על מכירות הדלקים של דלק ישראל בתחנות התדלוק ועל רמת הרווחיות ממכירות אלו בעתיד הרחוק יותר.

בעניין זה, יצוין כי בהתאם לתחזית מרווח שיווק בנזין לשנים 2021-2035 לפי מתודולוגיית פיקוח מחירים שערך משרד BDO זיו האפט נכון לפברואר 2020 ("תחזית BDO"),<sup>15</sup> בשנים הקרובות צפוי המשך גידול בצריכת הבנזין במשק, כתוצאה מהמשך גידול בשיעור המינוע בסך הרכבים עם מנועי דלקים, והנסועה הכוללת, וירידה בקצב צריכת הבנזין בשנים המאוחרות יותר.

כמו כן, עוד צוין בתחזית BDO כי מנקודת מבט של חברות שיווק הדלק, מרווח שיווק הבנזין בתחנות הדלק, שהינו פועל יוצא של מתודולוגיית פיקוח המחירים, כולל מגוון המייצר הגנה אינהרנטית כנגד שינויים כלל משקיים בהיקף צריכת הדלקים, כאשר מרווח השיווק של בנזין בתחנות הדלק מפקח בישראל לפי פרק ה' לחוק הפיקוח על מוצרים

<sup>10</sup> ראה ה"ש 16.

<sup>11</sup> <https://www.car-importers.org.il/assets/files/20581642503865.pdf>

<sup>12</sup> <https://www.cbs.gov.il/he/publications/Pages/2021.aspx.2021-4-מס'4-תחבורה-של-לסטטיסטיקה-רבעון-2021>

<sup>13</sup> <https://public.tableau.com/app/profile/annia6189/viz/VehicleRegistration1stQuarter2020/sheet4?publish=yes>

<sup>15</sup> בעניין זה, ראו, ראו "תחזית מרווח שיווק בנזין לשנים 2021 – 2035 לפי מתודולוגיית פיקוח המחירים", אשר הוכנה על ידי משרד BDO ואשר צורפה כנספח לעבודת הקצאת עלות צירוף עסקים בגין רכישת מניות דלק ישראל על ידי החברה שהוכנה על ידי גיי.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ, ואשר צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2021 שפורסמו על ידי החברה ביום 2.9.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-143802).

ושירותים ונקבע על ידי ועדת המחירים המשותפת למשרד האוצר ומשרד האנרגיה, על פי מתודולוגיית פיקוח המחירים של משרד האוצר. בהתאם למתודולוגיה זו, מרווח השיווק נגזר מחלוקת היקף העלויות הנורמטיביות בכמות המכירה בפועל. ככל שהכמות פוחתת, עולה מרווח השיווק בהינתן סל עלויות קבוע. לאורך זמן, מתודולוגיית פיקוח המחירים מייצרת, מבחינה כלכלית, מצב שבו הצרכנים נהנים מיתרונות לגודל הנובעים מגידול בהיקף הבניין המשוק, ומנגד מעניקה הגנה לחברות השיווק כנגד ירידה כלל-משקית בהיקף מכירות הבניין בתחנות. בהתאם לאמור לעיל, מבחינה כלכלית המשמעות הינה שכל שכמות מכירות הבניין בתחנות פוחתת, מרווח השיווק יגדל כדי להבטיח לחברות השיווק את התשואה להון המוכרת בהינתן סל עלויות קבוע (והנחות נוספות כמפורט בתחזית BDO).<sup>16</sup>

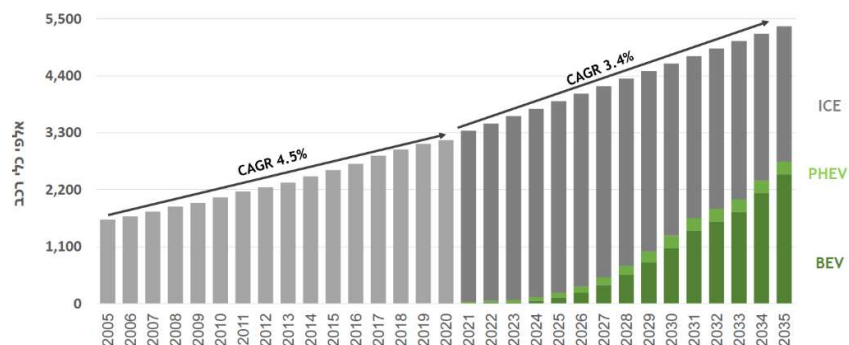
להלן מוצגת טבלה הכוללת תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) שערך משרד BDO לשנים 2020-2035, על בסיס שלושה מתווי חדירה של רכב חשמלי – תוואי איטי, תוואי חדירה מהירה ותוואי הביניים. התחזית מתבססת על תמונת מצב נכון לחודש פברואר 2020 ואינה כוללת מגמות בשוק שחלו.

תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים)

| תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) | תחזית מרווח שיווק בבנין (אג' לליטר, מחירים שוטפים) |
| 55                                                 | 55                                                 | 55                                                 | 2020                                               |
| 57                                                 | 57                                                 | 57                                                 | 2021                                               |
| 58                                                 | 58                                                 | 58                                                 | 2022                                               |
| 57                                                 | 56                                                 | 56                                                 | 2023                                               |
| 57                                                 | 57                                                 | 57                                                 | 2024                                               |
| 58                                                 | 58                                                 | 58                                                 | 2025                                               |
| 59                                                 | 59                                                 | 59                                                 | 2026                                               |
| 60                                                 | 60                                                 | 60                                                 | 2027                                               |
| 62                                                 | 59                                                 | 57                                                 | 2028                                               |
| 63                                                 | 60                                                 | 58                                                 | 2029                                               |
| 64                                                 | 61                                                 | 59                                                 | 2030                                               |
| 65                                                 | 62                                                 | 60                                                 | 2031                                               |
| 66                                                 | 63                                                 | 61                                                 | 2032                                               |
| 82                                                 | 71                                                 | 63                                                 | 2033                                               |
| 83                                                 | 72                                                 | 64                                                 | 2034                                               |
| 84                                                 | 73                                                 | 65                                                 | 2035                                               |

כמו כן, על התרשים שלהלן, ניתן לראות כי כמות כלי הרכב המופעלים באמצעות מנוע בעירה צפויה לגדול בשנים הקרובות ולרדת בחזרה לרמתה הנוכחית סביב 2030, כאשר בשנה זו צפויים להיות בישראל כ- 3.2 מיליוני כלי רכב המונעים על ידי מנועי בעירה פנימית, מתוך סה"כ

#### תחזית מצבת כלי רכב פרטיים בישראל



לעניין תשתיות טעינה ציבוריות לרכב חשמלי בישראל, יצוין כי בשנת 2018, פרסם משרד האנרגיה ארבעה קולות קוראים לסיוע במימון הקמת עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים, כשהיעד המוצהר היה הקמה של לפחות 2,500 שקעי טעינה עד סוף 2020, שיהיו פזורים ברחבי הארץ ובמקומות בעלי אופי מגוון. עמדות אלו אמורות היו להוות את בסיס הטעינה הראשוני במרחב הציבורי, ולהיות פרוסות בכבישים מהירים, בשטחי רשויות מקומיות ובקניונים, חניונים, מוקדי ציבור ומקומות עבודה.<sup>18</sup> בכלל זה, פורסם קול קורא (אחד מארבעת הקולות הקוראים לעיל) שנועד להציב עד לסוף שנת 2020 111 עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות.

על אף זאת, נכון לסוף שנת 2021, כשנה לאחר המועד המקורי לסיום הביצוע בהתאם לקולות הקוראים המפורטים לעיל, אין עדיין 2,500 נקודות טעינה ציבוריות בישראל.<sup>19</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה, נכון לחודש אוקטובר 2021 עומדות לרשות הציבור כ-150 תשתיות טעינה לרכב חשמלי בפריסה ארצית, ובהן בסך הכול כ-790 עמדות טעינה. כמו כן, מהנתונים האמור לעיל עולה כי כמעט כל שקעי הטעינה הזמינים כיום לציבור הם איטיים (97%), כאחוז וחצי הם שקעי טעינה אולטרה מהירים ועוד אחוז וחצי מהם הינם שקעי טעינה מהירים. עוד ניתן ללמוד מן הנתונים האמורים כי היעד להקמה של 111 עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות על ידי המשרד עד לסוף שנת 2020 לא הושג גם בסוף שנת 2021, כאשר בפועל קיימות נכון לסוף שנת 2021 27 עמדות כאמור, המהוות פחות מרבע מהיעד שהוצב.

במהלך חודש דצמבר 2021, פרסם משרד האנרגיה נתונים עדכניים, מהם עולה כי בפועל, הושגה בתקופה שבין החודשים אוקטובר-דצמבר 2021 התקדמות מסוימת, כך שתשתיות פרוסות בכ-190 נקודות ומספר העמדות שהתקנתן הושלמה הוא 871 (לעומת כ-790 בחודש אוקטובר 2021 כאמור לעיל). בנוגע לזמינות תשתיות טעינה מהירות ואולטרה-מהירות: נכון לחודש דצמבר 2021 זמינות לציבור 45 עמדות כאלו, בהן 17 אולטרה-מהירות והיתר מהירות. על אף התקדמות זו, עדיין מרבית תשתיות הטעינה שאמורות היו לקום עד סוף שנת 2021 אינן זמינות לציבור. בין אלו, 360 עמדות שמועד זמינותן לציבור אמור היה להיות ב-1 בינואר 2022 אולם נכון לחודש דצמבר 2021 היו, על פי נתוני משרד האנרגיה, עדיין בסטטוס של תכנון.

כמו כן, בהתאם לתחזית הביקוש לחשמל 2021-2030 של שפרסם משרד BDO, נדרשת תוספת כושר יצור חשמל של 5,400 עד MW 7,400 עד סוף העשור כדי לספק את צרכי המשק. ללא התאמת תכניות הפיתוח לביקושים הצפויים, יגיע שוק זה למחסור בחשמל.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> [https://mske.co.il/wp-content/uploads/2021/05/%D7%9E%D7%94%D7%A4%D7%9B%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%9B%D7%91-%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%9E%D7%9C%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-26.5.21\\_BDO-002.pdf](https://mske.co.il/wp-content/uploads/2021/05/%D7%9E%D7%94%D7%A4%D7%9B%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%9B%D7%91-%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%9E%D7%9C%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-26.5.21_BDO-002.pdf)

<sup>18</sup> <https://www.gov.il/he/departments/central-government-call-center/govil-landing-page>

<sup>19</sup> <https://main.knesset.gov.il/Activity/Info/Research/Pages/incident.aspx?rid=7192&businessType=1>

<sup>20</sup> file:///C:/Users/omer\_w/Downloads/Electricity.pdf

(2) ביום 27.12.2021, חתמה דלק ישראל על הסכם לשיתוף פעולה עם צד שלישי (בסעיף זה: **"ההסכם"** וה- **"המפעיל"**, בהתאמה), במסגרתו נקבע כי הצדדים ישתפו פעולה לצורך כניסתה של דלק ישראל לתחום חשמול כלי רכב באמצעות הקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ (בסעיף זה: **"שיתוף הפעולה"**). במסגרת ההסכם כאמור, התחייבה דלק ישראל, בין היתר, להקצות ולהעמיד לרשות המפעיל, לתקופה של 10 שנים, מקום להקמה והפעלה של עמדות טעינה במתחמי התדלוק והמסחר שלה (הן המופעלות אלה על ידיה והן אלה המופעלות על ידי צדדים שלישיים), כאשר המפעיל התחייב, בין היתר, לתכנן, לבצע תשתית ולהתקין במתחמי התדלוק והמסחר כאמור עמדות טעינה בכמות שסוכמה בין הצדדים. עוד נקבע, כי הצדדים יתחלקו בהכנסות שיניבו עמדות הטעינה כאמור, כאשר בהסכם נקבע כי בכל תחנה שבה הקים המפעיל עמדת טעינה אחת לפחות, דלק ישראל תהא זכאית ל- 30% מהרווח הגולמי בכל תחנה. עוד נקבע בחלוף שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם, דלק ישראל זכאית לקבל מהמפעיל על חשבון הרווחים ב- 20 התחנות הראשונות סך של 150,000 ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה (גם אם השיעור הרלוונטי מהרווחים להם זכאית דלק ישראל נמוך מסכום זה, בתשלומים חודשיים שווים. כמו כן, בחלוף עשרים וארבע חודשים ממועד חתימת ההסכם, דלק ישראל זכאית לקבל מהמפעיל על חשבון הרווחים בעשרים התחנות הנוספות, סך נוסף של 150,000 ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה, גם אם השיעור הרלוונטי מהרווחים להם זכאית דלק ישראל פחות מסכום זה.

במסגרת שיתוף הפעולה, עתידה דלק ישראל להקים כ- 40 עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים, כאשר תקופת ההקמה של התחנות כאמור והתשתיות הנדרשות להקמתן עתידה להימשך על פני שנתיים, באופן מדורג, מיום התחלת עבודות ההקמה, כאשר עלויות ההקמה ימומנו במלואן על ידי המפעיל. עם זאת, ההסכם קובע כי ככל שדלק ישראל תבקש להשקיע בעמדות הטעינה נשוא שיתוף הפעולה, היא תהא זכאית להשקיע מחצית מהיקף ההשקעה שבוצעה עד לאותו מועד והלאה בהשקעות עתידיות, או לחילופין - להשקיע רק מאותו מועד וקדימה מחצית מהיקף ההשקעה הנדרשת, כאשר התמורה לה תהא זכאית דלק ישראל, בשני המקרים, תעמוד על 65% מסך הרווח הגולמי בכל תחנה.

(3) גז טבעי דחוס (גט"ד) - בשנים האחרונות, פועלת מדינת ישראל על מנת לקדם הקמת תשתיות לתדלוק רכבים בגז טבעי דחוס. למידע אודות הפעולות הננקטות על ידי ממשלת ישראל בעניין זה, בדגש על משרד האנרגיה, ראו סעיף 6.11.9 לעיל.

(4) גפ"מ אוטומטיבי - בשנת 2003 אישרה ממשלת ישראל שימוש בגפ"מ לתדלוק כלי רכב בתחנות תדלוק (**"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 2022 צפויה להתווסף תחנת תדלוק נוספת. בעניין זה ולמיטב ידיעת דלק ישראל, נכון למועד הדוח כמות ההסבות של מנועי כלי רכב המונעים באמצעות בנזין למנועים הפועלים על בסיס גפ"מ אוטומטיבי אינה גבוהה והמעבר לשימוש בגפ"מ אוטומטיבי לתדלוק כלי רכב מוגבל בהיקפו, ודלק ישראל אינה צופה כי הוא יגדל באופן מהותי או ישפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות בעתיד הקרוב.

(5) בענף התעשייה, ניתן לראות מגמה של הפסקת השימוש במזוט, גפ"מ וסולר והחלפתם במקורות אנרגיה יעילים ונקיים יותר. מגמה זו באה לידי ביטוי הן בתעשייה הכבדה שם ממשיכה להיות צריכה של גז טבעי, והן בתעשייה הקלה, שם ממשיך להיות חיבור של צרכנים לרשת חלוקת הגז הטבעי.

#### 6.11.10 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

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.

התחרות בתחום זה הינה עזה, בין היתר לאור כמות החברות הרבה אשר פועלות בתחום, בדגש על שלושת החברות הגדולות בתחום פעילות זה, מלבד דלק ישראל – פז, דור אלון וסונול, אשר כאמור לעיל, מחזיקות יחד במרביתן המוחלטת של תחנות התדלוק הציבוריות בישראל.

כמו כן, כניסתו לתוקף של התקן התדלוק האוניברסלי, אשר מחייב את חברות הדלק השונות לאפשר שימוש בהתקן התדלוק האוטומטי שלהן בכל תחנות הדלק בישראל, בין אם ההתקן כאמור שייך לאותה חברת דלק או הותקן על ידי אדם אחר, הביאה להגברת התחרות. לפרטים נוספים אודות ההתקן האוניברסלי, ראו סעיף 6.30.4 להלן.

לתיאור התחרות בתחום ראו סעיף 6.18 להלן.

#### 6.12 מוצרים ושירותים

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

##### 6.12.1 מוצרי אנרגיה ושירותים אחרים

- (א) **בנזין לסוגיו** – משמש כדלק לכלי רכב בעלי מנוע בנזין ומשווק בעיקר בתחנות דלק
- (ב) **סולר** – משמש בעיקר לתדלוק כלי רכב בעלי מנוע דיזל. לאחרונה, כלי רכב כבדים נדרשים ברגולציה, יחד עם הסולר, לתדלק תוסף אוריאה שמטרתו הפחתת המזהמים הנפלטים לאוויר מכלי הרכב בזמן שהרכב מונע. האוריאה נמצא במכל נפרד בסמוך למכל הסולר.
- (ג) **שמנים ואוריאה** – שמני מנוע וסיכה המשמים לכלי רכב, וכן "אוריאה", שהינו מוצר משלים לסולר תחבורה
- (ד) **גפ"מ אוטומטיבי** – משמש להנעת כלי רכב המונעים בגפ"מ. נכון למועד הדוח, מספקת דלק ישראל גפ"מ אוטומטיבי ב- 9 תחנות תדלוק.
- (ה) **דס"ל (דלק סילוני)** – משמש לתדלוק כלי טיס.
- (ו) **גז טבעי דחוס/גט"ד** – משמש כלי רכב המונעים בגז טבעי (נכון למועד הדוח – כלי רכב כבדים בלבד) וכן נמצא בשימוש תעשייתי במפעלים.
- (ז) **מזוט** – משמש בעיקר כדלק לתעשייה, לאוניות וליצור חשמל.
- (ח) **מוצרים תעשייתיים** – דלק ישראל רוכשת ומשווקת שמנים ומוצרי לוואי לרכב ולתעשייה כגון: שמני מנוע, שמני סיכה, משחות סיכה.

(ט) תכנון, התקנה, הסבת ותחזוקת ציוד קצה לשימוש במוצרי דלק, גפ"מ וגז טבעי אצל הלקוח.

(י) **גפ"מ לשימוש ביתי** – שירותי אחסון, הובלה והפצת של גפ"מ ביתי, המשמש משקי בית לחימום ובישול.

#### 6.12.2 מוצרים קמעונאיים

דלק ישראל משווקת בחנויות הנוחות, תחת המותג "מנטה ג'ו", מוצרים קמעונאיים שונים כגון מוצרי מזון, משקאות, סיגריות ומוצרים נוספים. בנוסף, השירותים בחנויות הנוחות כוללים, בין היתר, שירותי משיכת מזומנים, שירות תשלומים לרשויות שונות ועוד. כמו כן, במרבית תחנות התדלוק משווקים מוצרים משלימים לכלי הרכב. מרבית חנויות הנוחות הפועלות תחת המותג "מנטה ג'ו" הינן בהפעלה ישירה של דלק ישראל, באמצעות חברת דלק מנטה. נכון למועד דוח זה, מפעילה דלק ישראל כ- 166 חנויות נוחות, ובנוסף כ- 37 חנויות נוחות מופעלות ע"י זכיינים. בכל חנויות הנוחות קיימת נקודה לממכר קפה ומוצרי מזון תחת מותג "ג'ו".

#### 6.12.3 הפעלת רשת בתי קפה תחת המותג "קפה-ג'ו"

רשת ג'ו מופעלת על ידי דלק ישראל באמצעות חברה בת בהחזקה המלאה. בכלל זה, מפעילה דלק ישראל רשת בתי קפה בזכיינות, המונה שישה סניפים בגדר "שירות מלא" ברחבי הארץ, מחוץ למתחמי התדלוק, כאשר בנוסף לכך, מפעילה דלק ישראל, באמצעות רשת ג'ו, כ- 35 נקודות מכירה באמצעות עגלות/דוכני קפה במוקדים שונים ברחבי הארץ. לצד אלה, מפעילה דלק ישראל גם אתר אינטרנט ייעודי במסגרתו מוכרת הקבוצה לצרכן מוצרי קפה.

#### 6.12.4 השכרת שטחים מסחריים

לדלק ישראל הכנסות מדמי שכירות משנה אשר מקורם בשטחים מסחריים הממוקמים במתחמי התדלוק והמסחר, ואשר מושכרים לצדדים שלישיים במתחמים כאמור. לרוב, השטחים כאמור מושכרים לבתי עסק אשר מספקים שירותים משלימים לשירותים שניתנים במתחמים, כגון מנהרות רחיצה, מזון מהיר שאינו נמצא במגוון שבחנות הנוחות, השכרות ציוד טיולים וספורט אתגרי בתחנות מטוילות ועוד. יצוין כי נכון למועד הדוח, השפעת השכרת השטחים המסחריים כמתואר לעיל על הכנסות ורווחיות דלק ישראל אינה מהותית.

#### 6.13 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

6.13.1 להלן פרטים בדבר הכנסות דלק ישראל ממוצריה בשנים 2019, 2020 ו- 2021.

ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, כולל מס בלו:

| המוצר                      | סך מכירות במיליוני ש"ח | שיעור מהכנסות הקבוצה | רווח גולמי במיליוני ש"ח | שיעור רווחיות גולמית |
|----------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| דלקים ושמונים*             | 6,170                  | 73%                  | 490                     | 8%                   |
| מוצרי צריכה ומוצרים נוספים | 488                    | 6%                   | 181                     | 37%                  |
| סה"כ                       | 6,658                  | 79%                  | 671                     | 10%                  |

לשנה שהסתיימה  
ביום 31.12.2021



|     |     |     |       |                               |                                  |
|-----|-----|-----|-------|-------------------------------|----------------------------------|
| 7%  | 360 | 69% | 4,853 | דלקים ושמונים*                | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2020 |
| 36% | 160 | 6%  | 451   | מוצרי צריכה<br>ומוצרים נוספים |                                  |
| 10% | 520 | 75% | 5,304 | סה"כ                          |                                  |
| 7%  | 452 | 64% | 6,251 | דלקים ושמונים*                | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2019 |
| 37% | 159 | 4%  | 436   | מוצרי צריכה<br>ומוצרים נוספים |                                  |
| 9%  | 611 | 68% | 6,687 | סה"כ                          |                                  |

ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, לא כולל מס בלו :

| שיעור<br>רווחיות<br>גולמית | רווח גולמי<br>במיליוני<br>ש"ח | שיעור מהכנסות<br>הקבוצה | סך מכירות<br>במיליוני ש"ח | המוצר                         |                                  |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 20%                        | 490                           | 64%                     | 2,464                     | דלקים ושמונים*                | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2021 |
| 37%                        | 181                           | 13%                     | 488                       | מוצרי צריכה<br>ומוצרים נוספים |                                  |
| 23%                        | 671                           | 77%                     | 2,952                     | סה"כ                          |                                  |
| 23%                        | 360                           | 57%                     | 1,596                     | דלקים ושמונים*                | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2020 |
| 36%                        | 160                           | 16%                     | 451                       | מוצרי צריכה<br>ומוצרים נוספים |                                  |
| 25%                        | 520                           | 73%                     | 2,047                     | סה"כ                          |                                  |
| 18%                        | 452                           | 53%                     | 2,558                     | דלקים ושמונים*                | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2019 |
| 37%                        | 159                           | 9%                      | 436                       | מוצרי צריכה<br>ומוצרים נוספים |                                  |
| 20%                        | 611                           | 62%                     | 2,994                     | סה"כ                          |                                  |

ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, כולל מס בלו :

| שיעור<br>רווחיות<br>גולמית | רווח גולמי<br>במיליוני<br>ש"ח | שיעור מהכנסות<br>הקבוצה | סך מכירות<br>במיליוני ש"ח | המוצר                                         |                                  |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| 3%                         | 56                            | 20%                     | 1,666                     | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2021 |
| 15%                        | 9                             | 1%                      | 62                        | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 1%                         | 1                             | 1%                      | 118                       | דס"ל                                          |                                  |

|     |    |     |       |                                               |                                  |
|-----|----|-----|-------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| 4%  | 66 | 22% | 1,846 | סה"כ                                          | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2020 |
| 2%  | 36 | 22% | 1,547 | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) |                                  |
| 13% | 7  | 1%  | 55    | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 0%  | 1  | 2%  | 161   | דס"ל                                          |                                  |
| 2%  | 44 | 25% | 1,763 | סה"כ                                          | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2019 |
| 3%  | 63 | 22% | 2,133 | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) |                                  |
| 11% | 5  | 0%  | 44    | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 1%  | 7  | 9%  | 875   | דס"ל                                          |                                  |
| 2%  | 75 | 31% | 3,052 | סה"כ                                          |                                  |

ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, לא כולל מס בלו :

| שיעור<br>רווחיות<br>גולמית | רווח גולמי<br>במיליוני<br>ש"ח | שיעור מהכנסות<br>הקבוצה | סך מכירות<br>במיליוני ש"ח | המוצר                                         |                                  |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| 8%                         | 56                            | 18%                     | 689                       | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2021 |
| 15%                        | 9                             | 2%                      | 62                        | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 1%                         | 1                             | 3%                      | 118                       | דס"ל                                          |                                  |
| 8%                         | 66                            | 23%                     | 869                       | סה"כ                                          | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2020 |
| 7%                         | 36                            | 19%                     | 545                       | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) |                                  |
| 13%                        | 7                             | 2%                      | 55                        | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 0%                         | 1                             | 6%                      | 161                       | דס"ל                                          |                                  |
| 6%                         | 44                            | 27%                     | 761                       | סה"כ                                          | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2019 |
| 7%                         | 63                            | 19%                     | 933                       | מוצרי דלק, שמנים<br>ומוצרי נפט (למעט<br>גפ"מ) |                                  |
| 11%                        | 5                             | 1%                      | 44                        | גפ"מ, גז טבעי                                 |                                  |
| 1%                         | 7                             | 18%                     | 875                       | דס"ל                                          |                                  |

|    |    |     |       |      |  |
|----|----|-----|-------|------|--|
| 4% | 75 | 38% | 1,852 | סה"כ |  |
|----|----|-----|-------|------|--|

#### 6.14 מוצרים חדשים

במהלך שנת 2020, השיקה הקבוצה אפליקציה חדשה המאפשרת למשתמש בה, בין היתר, לרכוש באמצעותה דלקים בחלק ממתחמי התדלוק של הקבוצה וכן מוצרים בחלק מחנויות הנוחות ("האפליקציה"). בנוסף, מציעה הקבוצה למשתמשי האפליקציה הטבות שונות כגון הנחות ברכישת דלקים ומוצרים בחנויות הנוחות, ומהווה מעין ארנק דיגיטלי אשר מנגיש את שירותי דלק ישראל ללקוחותיה בצורה נוחה ויעילה. יצוין כי נכון למועד הדוח, רשומים באפליקציה כ- 200,000 לקוחות, כאשר קיימת מגמה ברורה של צמיחה עקבית בכמות הלקוחות החדשים אשר נרשמים לאפליקציה. כך לדוגמא, ברבעון הרביעי לשנת 2021 הצטרפו כ- 27,000 לקוחות חדשים לאפליקציה ובחודש ינואר 2022 הצטרפו כ- 7,000 לקוחות חדשים לאפליקציה. דלק ישראל מעריכה כי במהלך שנת 2022 יצטרפו כ- 100,000 לקוחות חדשים לאפליקציה (לרבות המצטרפים אשר נרשמו בחודש ינואר 2022 כאמור לעיל).. דלק ישראל פועלת בימים אלה על מנת להטמיע את האפליקציה בציבור לקוחותיה, וכדי לבצע שיפורים ושדרוגים באפליקציה, לצורך יצירת חוויית משתמש נוחה ויעילה.

כמו כן, דלק ישראל בוחנת באופן שוטף התקשרויות בשיתופי פעולה עם גופים שונים בכלל התחומים בהם היא פועלת, לרבות תחומי הפנאי, הקמעונאות, מוצרי הצריכה והמזון, מוצרי הדלקים וכיו"ב, וזאת על מנת להרחיב את סל מוצריה בכל התחומים כאמור, ולשפר את מוצריה ושירותיה הקיימים.

האמור לעיל בנוגע לכמות הנרשמים החדשים לאפליקציה במהלך שנת 2022 מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, ומהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לחברה בנושא זה והערכות שונות אשר תלויים בגורמים חיצוניים רבים אשר אינם בשליטת החברה ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, עקב גורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.35 להלן.

#### 6.15 לקוחות

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

(א) לקוחות פעילות הקמעונאות (תחנות התדלוק וחנויות הנוחות) –

לקוחות דלק ישראל תחת פעילות זו הינם לקוחות פרטיים, הרוכשים מוצרי דלק, גז, שמנים או מוצרים קמעונאיים בתחנות התדלוק וחנויות הנוחות המופעלות ע"י דלק ישראל. הלקוחות משלמים עבור הדלקים, הגז והשמנים בהתאם למחיר הקבוע בכל תחנה. בעניין זה, יצוין כי המחיר עבור בנזין 95 אוקטן מצוי תחת פיקוח, כאשר התשלום בפועל מתבצע בדרך כלל במזומן או באמצעות שימוש בכרטיס אשראי. הפער בין מחיר המכירה ללקוח הסופי לבין הסכום המצטבר של מחיר הדלק בשער בז"ן, תוספת הבלו ותשלומים עבור שירותי תשתית, מכונה "סל הוצאות השיווק" או "מרווח השיווק". בתחנות התדלוק המופעלות ע"י מפעיל חיצוני, נקבע מחיר המכירה בהסכם בין הצדדים, כאשר את המחיר ללקוחות מזדמנים קובע המפעיל. מרווח השיווק נבחן על ידי משרד

האנרגיה אחת לכל חמש שנים ומותאם להחלטות שמתקבלות לאחר שימועי כל חברות הדלק. הדיון הקרוב בנושא מרווח השיווק עתיד להתקיים במהלך שנת 2022.

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 מספק על סיכוני האשראי שמקורם בגידול אשראי הלקוחות עקב עליות מחירי הדלקים והעלאת מרכיב הבלו.

יצוין, כי במהלך העסקים הרגיל ובהתאם למקובל בשוק הדלק, נותנת דלק ישראל לבעלי תחנות וקרקעות בייעוד תחנות תדלוק, 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 פריסות חוב הינן ללא בטוחות. סך יתרת ההלוואות האמורות נכון ליום 31.12.2021 הינו כ- 36 מיליון ש"ח.

#### לקוחות פעילות הסיטונאות והשיווק הישיר

(ב)

בתחום הסיטונאות, דלק ישראל משווקת ומוכרת את מוצרי הנפט שלה במישרין ללקוחות הקצה או באמצעות סוכני דלקים הקשורים עמה בהסכמים שונים. לקוחות הקצה כאמור כוללים ארבעה סוגי לקוחות, כדלקמן:

- לקוחות פרטיים – בעיקר לקוחות ביתיים ובתי עסק קטנים, להם מספקת הקבוצה בתחום פעילות זה תזקי נפט, מכשירים צורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול.
- "לקוחות מכרזים" (מוסדיים) ולקוחות עסקיים אחרים – קבוצת לקוחות זו כוללת "לקוחות מכרזים" או בשמם הנוסף – הלקוחות המוסדיים, וכן גופים מסחריים נוספים בעלי צי רכב גדולים. על לקוחות המכרזים נמנים, בין היתר, רשויות מקומיות, בתי חולים ורכבת ישראל, כאשר על-פי רוב, ההתקשרות עם לקוחות אלה מבוצעת על בסיס זכייה במכרזים. על הגופים המסחריים הנוספים נמנים, כאמור לעיל, חברות ותאגידים שונים המחזיקים בצי רכב גדולים, כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות וגופים מסחריים גדולים נוספים, כאשר לעיתים גם גופים אלה מתקשרים עם נותני השירותים שלהם על בסיס זכייה במכרזים, ולעיתים על בסיס משא ומתן חופשי, בתנאים מסחריים אשר נקבעים בנפרד מול כל לקוח ולקוח.
- חברות תעופה – חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. ההתקשרויות הינן על בסיס מכרזים המפורסמים על-ידי חברות התעופה ובדרך כלל נעשות לתקופות קצרות טווח (מספר מועט של שנים). הסדר האספקה בין הצדדים

כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודת התדלוק אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקוחות.

#### 6.15.2 התפלגות המכירות בתחום לפי סוגי לקוחות

להלן התפלגות המכירות בתחום הקמעונאות (דהיינו - במתחמי התדלוק והמסחר), כולל בלו, בשנים 2021, 2020 ו-2019 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות במתחמי התדלוק והמסחר באותה שנה):

| סוג הלקוחות                               | 2021         |                        | 2020         |                        | 2019         |                        |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                           | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה |
| עסקי (לרבות מכרזים, דלקנים) <sup>21</sup> | 2,491        | 29%                    | 2,028        | 29%                    | 2,530        | 26%                    |
| תחנות בהפעלה / באספקה <sup>22</sup>       | 1,938        | 23%                    | 1,517        | 21%                    | 1,820        | 19%                    |
| פרטיים                                    | 2,229        | 26%                    | 1,759        | 25%                    | 2,337        | 24%                    |
| סה"כ                                      | 6,658        | 78%                    | 5,304        | 75%                    | 6,687        | 69%                    |

להלן התפלגות המכירות בתחום הקמעונאות (דהיינו - במתחמי התדלוק והמסחר) מתוך סך הכנסות הקבוצה, לא כולל רכיב הבלו, בשנים 2021, 2020 ו-2019 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות בתחום הקמעונאות באותה שנה):

| סוג הלקוחות                               | 2021         |                        | 2020         |                        | 2019         |                        |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                           | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב- % מסך הכנסות הקבוצה |
| עסקי (לרבות מכרזים, דלקנים) <sup>23</sup> | 1,012        | 26%                    | 702          | 25%                    | 1,077        | 22%                    |
| תחנות בהפעלה / באספקה <sup>24</sup>       | 1,172        | 31%                    | 556          | 20%                    | 1,226        | 25%                    |
| פרטיים                                    | 768          | 20%                    | 798          | 28%                    | 693          | 14%                    |

<sup>21</sup> שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.  
<sup>22</sup> 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.  
<sup>23</sup> שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.  
<sup>24</sup> 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.

|      |       |     |       |     |       |     |
|------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| סה"כ | 2,952 | 77% | 2,057 | 73% | 2,996 | 61% |
|------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|

להלן התפלגות המכירות בפעילות הסיטונאות (ללא בלו) בשנים 2019, 2020 ו-2021, לפי סוג הלקוחות (בשיעור מסך הכנסות מהמכירות בפעילות הסיטונאות באותה שנה):

| סוג הלקוחות | 2021         |                       | 2020         |                       | 2019         |                       |
|-------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|             | במיליוני ש"ח | ב-% מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב-% מסך הכנסות הקבוצה | במיליוני ש"ח | ב-% מסך הכנסות הקבוצה |
| מכרזים      | 30           | 1%                    | 21           | 1%                    | 48           | 1%                    |
| עסקיים      | 839          | 22%                   | 740          | 26%                   | 1,804        | 37%                   |
| סה"כ        | 869          | 23%                   | 761          | 27%                   | 1,852        | 38%                   |

### 6.15.3 להלן פירוט התפלגות מכירות הדלקים באמצעות התחנות ברשת דלק ישראל ללקוחות ציי הרכב

הסופיים לפי ותק הלקוחות / משך חוזה ההתקשרות<sup>25</sup>

| סכום עסקאות נטו (במיליוני ש"ח) |            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| שנה                            | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| שנה אחת (2%)                   | 139        | 61         | 65         |
| שנתיים עד חמש שנים (19.9%)     | 564        | 493        | 637        |
| מעל חמש שנים (78.1%*)          | 2,543      | 2,076      | 2,498      |
| סה"כ (100%)                    | 3,246      | 2,630      | 3,200      |

### 6.16 שיווק והפצה

מדיניות השיווק של דלק ישראל מבוססת, בין היתר, על חיזוק מעמדה כחברה גדולה ומובילה בישראל, הן במשק הדלק והן בתחום מוצרי הצריכה הקמעוניים. להלן תיאור תמציתי של דרכי השיווק של דלק ישראל:

<sup>25</sup> 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.

### 6.16.1 שיווק בתחנות התדלוק

- א. שיווק לציבור – דלק ישראל מקדמת באופן שוטף את מוצריה ושירותיה במספר אמצעים, אשר כוללים, בין היתר, מתן הנחות, מבצעים ארציים, אזוריים או נקודתיים בתחנות ספציפיות, מתן הטבות למשתמשי האפליקציה של דלק ישראל, שימוש במקדמי מכירות ופרסום באמצעי התקשורת והדיגיטל. בנוסף, משקיעה דלק ישראל בתחזוק ושיפור מתמיד של תחנות התדלוק והשירות הניתן בהן, שיפוז תחנות ותיקות ושיפור חזותן, וכן פועלת לעדכון והעשרת מגוון השירותים הניתנים בתחנות. כמו כן, לאחרונה החלה דלק ישראל להשקיע בחידוש נראות תחנות התדלוק והטמעת שינוי פלטת הצבעים המאפיינת את דלק ישראל.
- ב. פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים – דלק ישראל מעסיקה אחראי מנהל קשרי תחנות, אשר תפקידו, בין היתר, לאתר קרקעות וגופים פוטנציאליים המעוניינים להיכנס להסכמי התקשרות עמה לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומסחר, וזאת במטרה להרחיב את פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים של דלק ישראל.
- ג. שיווק שירות הדלקן – דלק ישראל מעסיקה אנשי מכירות וכן מתקשרת עם מקדמי מכירות חיצוניים שתפקידם לגייס לקוחות לשירות הדלקן. בנוסף, דלק ישראל משתתפת במכרזים המפורסמים על ידי חברות וגופים בעלי צי רכב המבקשים לקבל שירותי תדלוק בהסדר קולקטיבי.

### 6.16.2 שיווק והפצה בפעילות הסיטונאות והשיווק הישיר

במסגרת פעילות הסיטונאות והשיווק הישיר, מפעילה דלק ישראל מערך שיווק, שירות, תפעול ומכירות המשווק את מוצריה ללקוחות הקצה, באמצעות אנשי מכירות שכירים המנהלים, כל אחד מהם, תיקי לקוחות של ציי רכב, וכן מערך מכירות טלפוני ללקוחות (SOHO Small Office Home Office). כמו כן לדלק ישראל הסכמי התקשרות עם סוכני דלקים (צדדי ג'), המוכרים דלקים ללקוחות קצה בשתי תצורות – האחת בשיווק ישיר באופן שלקוחות הקצה מגויסים לחברה, והשנייה – בתצורת מאגד באופן שהלקוח הוא המשווק ולקוחות הקצה הם המשתמשים אצל המאגד באופן שלחברה אין גישה לפרטיהם.

### 6.17 צבר הזמנות

בפעילות הקמעונאות של דלק ישראל, צבר הזמנות אינו רלוונטי, שכן הן בתחנות התדלוק והן בחנויות הנוחות, המכירה היא קמעונאית ואינה כוללת צבר הזמנות.

בפעילות הסיטונאות והשיווק הישיר, מתקבלות ההזמנות עד כחודש לפני מועד אספקתן, כאשר מרבית לקוחות דלק ישראל שהתחייבו לרכוש מדלק ישראל מוצרים שונים לא התחייבו להיקף כספי, וההסכמים עימם בדרך כלל נוקבים בהערכה, שאינה מחייבת, של סכומים או כמויות רכישה.

### 6.18 תחרות

6.18.1 על פי נתוני הרשויות, במדינת ישראל רשומות כיום עשרות חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בארץ או לייבא מוצרי נפט. כאמור לעיל, 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 סונוול ודור-אלון, המחזיקות בנתח שוק משוער בשיעור של כ-18% וכ-17% מכלל תחנות התדלוק, בהתאמה.

להערכת דלק ישראל, לכל אחד משלושת מתחריה העיקריים של דלק ישראל (פז, דור-אלון וסונוול) פריסת תחנות ארצית ויכולת מתן שירותים ללקוחות ציי הרכב. בנוסף יצוין, כי בשוק פועלים מספר רב של מתחרים קטנים, אשר יחדיו מפעילים, למיטב ידיעת דלק ישראל ונכון למועד דוח זה, כ-26% מתחנות התדלוק הציבוריות במדינת ישראל.<sup>26</sup>

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

6.18.2.1 עדכון וריענון פריסת תחנות התדלוק של חברות הדלק ומיקומן, בין על-ידי איתור תחנות תדלוק חדשות והקמתן ובין על-ידי התקשרות עם תחנות תדלוק ותיקות שתוקף חוזה 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.

6.18.2.2 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.

6.18.3 באשר לתחום הסיטונאות והשיווק הישיר, התחרות מתאפיינת מחד בהשקעות תפעוליות נמוכות אך מאידך בסיכון בלתי מבוטל עקב תנאי האשראי והאובליגו אותם מציעות החברות הפועלות בתחום פעילות זה ללקוחותיהם. התחרות כאמור מורכבת ומאתגרת, הן בשל גורמים המשפיעים על התחרות בענף הדלק בכלל, והן בשל גורמים ייחודיים לתחום זה. היות וחסמי הכניסה לתחום הסיטונאות נמוכים יחסית בהשוואה לתחום הקמעונאות, והאספקה מבוצעת ישירות ללקוח ואינה תלויה במיקום הפיזי של המשווק (דהיינו – תחנות התדלוק), והיות שלא נדרשת השקעה כספית גדולה במתקנים המשמשים את החברות הפועלות בתחום לצורך אספקת מוצריהן, קיימת תחרות חריפה בין כל הגורמים המתחרים בתחום זה על כל לקוח ולקוח, ללא יתרון יחסי משמעותי למי מהם. בשל היעדר נתונים לגבי היקף מכירות של המתחרים בפעילות הסיטונאות, דלק ישראל אינה יכולה להעריך את חלקה בתחום זה.

כמו כן, הלקוחות המוסדיים והעסקיים של פעילות הסיטונאות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי התשלום. עובדה זו בצירוף העובדה כי בשוק מתחרים רבים, מובילה לתחרות אגרסיבית בין הגורמים המתחרים. התחרות מתבטאת בתנאי המחיר והאשראי הניתן ללקוחות. עם זאת, לאיכות השירות גם השפעה על התחרות, וזאת במיוחד אצל לקוחות מוסדיים ועסקיים הנעזרים ביעוץ הנדסי להתאמת ציוד באופן ספציפי לצרכיהם והדורשים חברה יציבה בעלת חוסן פיננסי להסכמי התקשרות ארוכים. התחרות הגבוהה בתחום הסיטונאות נגזרת, בין היתר, מריבוי חברות הדלק הפועלות בתחום והמשווקות דלקים בעלויות תפעול מינימאליות, מכך שחלק ממוצרי הנפט הינם מוצרים גנריים, אשר יש חשיבות מוגבלת למקורם ו/או לאיכותם, וגם מעלויות המעבר הנמוכות

<sup>26</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 13.10.2021.



(הן עבור הלקוחות והן עבור חברות הדלק) וממאפייני ההתקשרויות עם הלקוחות אשר מתבצעות במסגרת מכרזים או התקשרויות קצרות מועד.

#### 6.18.4 הדרכים העיקריות של דלק ישראל להתמודד עם התחרות ופירוט הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי :

6.18.4.1 הנהלה מקצועית ומנוסה, בעלת היכרות מעמיקה וארוכת שנים של תחומי פעילותה של דלק ישראל, אשר מעניקה לחברה ערך מוסף ביחס למתחריה.

6.18.4.2 בשל העובדה שמיקום תחנת התדלוק מהווה פרמטר עיקרי בהחלטת הלקוח לבחירת מקום התדלוק, פועלת דלק ישראל באופן שוטף על מנת לספק מענה תחרותי הולם בכל הקשור לפריסת מתחמי התדלוק שלה בישראל. בכלל זה, בוחנת דלק ישראל את התאמת הפריסה לשינויים בתוואי הכבישים, בצירי התנועה ובבינוי בארץ. דלק ישראל פועלת לשימור מעמדה כמובילה במספר תחנות התדלוק ובמיקומן, בכפוף להוראות הרגולטוריות השונות, ובכלל זה להוראות חוק משק הדלק.

6.18.4.3 דלק ישראל פועלת ללא הרף ומשקיעה מאמצים רבים על מנת לשפר את השירות במתחמי התדלוק, ובכלל זה את השירות הניתן בחנויות הנוחות. כחלק מכך, פועלת דלק ישראל על מנת להרחיב כמות חנויות הנוחות שלה, לשפר את השירות בהן, להרחיב את מגוון המוצרים הנמכרים במסגרתן ולמצב ולמתג את חנויות הנוחות של דלק ישראל כמובילות בארץ. כמו כן, משקיעה דלק ישראל בגיוון תמהיל החנויות, המוצרים והשירותים המוצעים במתחמי התדלוק, מוקד שירות לקוחות ומתן הטבות שונות ללקוחות דלק ישראל (כגון הטבות הניתנות באמצעות השימוש באפליקציה, מבצעי רחיצה, חלוקת עיתונים וכיו"ב).

6.18.4.4 איתנות פיננסית ומערך שיווק ופרסום מקצועי, איכותי וממוקד בעל יכולת בקרה ושליטה גבוהה, תורמים לחברה בהתמודדותה עם התחרות, כאשר דלק ישראל מחזיקה בכוח אדם איכותי, מנוסה ומקצועי בתחומים אלה.

6.18.4.5 פיתוח מערך מיומן של מערך שיווק ומכירה, הכולל, בין היתר, אנשי מכירות ושיווק הפועלים ללא הרף לביצוע שיווק ישיר איכותי, מקצועי וממוקד, עד הלקוח הסופי, לפי סוגי לקוחות וציי רכב.

6.18.4.6 פיתוח מערך מיומן ואיכותי של תפעול, שירות ותחזוקה, ובכלל זה של שירותים לוגיסטיים ושירותי הולכה והפצה. בכלל זה, מפעילה דלק ישראל מערך שלם של מפיצי משנה בהם היא עושה שימוש על פי הצורך.

6.18.4.7 הפעלת מערכת בקרת אשראי המאפשרת שימוש במתן אשראי בתנאים נוחים ככל הניתן, ככלי שיווקי אשר נועד "למשוך" לקוחות להתקשר עם דלק ישראל כחלף להתקשרותם עם מתחריה.

6.18.4.8 בחינה מתמדת של אפשרות הכנסת מוצרים חדשים, ומתן שירות לקוחות זמין ונגיש ללקוחות דלק ישראל.

**האמור לעיל בנוגע לתחרות בתחום הפעילות וליכולת דלק ישראל להתמודד עם התחרות, הינו מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, וחלקו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון**

למועד הדוח, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לחברה בנושא זה והערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה אשר תלויים בגורמים חיצוניים רבים אשר אינם בשליטת החברה ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, עקב גורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.35 להלן. לאור הנ"ל ההערכות של החברה אשר על בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית

#### 6.19 עונתיות

ככלל, רמות הביקוש למוצרי נפט במתחמי התדלוק אינן משתנות משמעותית לאורך השנה הקלנדרית. עם זאת, קיימת צריכה מוגברת של דלק בחודשי הקיץ בשנה בתקופות חגי ישראל. הביקוש הגבוה למוצרי הנפט למוצרי חנויות הנוחות בתקופות אלו נובע מריבוי נסיעות ברכבים פרטיים לחופשות ולאירועים. כמו כן, בתחום הדס"ל קיימת עליה משמעותית בצריכה בחודשי הקיץ ובתקופות החגים, ככל הנראה לאור ריבוי הטיסות היוצאות לחו"ל והנכנסות לישראל. יצוין כי רווחי דלק ישראל ממכירות דס"ל אינם מהותיים.

#### 6.20 כושר ייצור

ככלל, כושר ייצור אינו רלוונטי לתחום הפעילות, וזאת למעט ביחס לפעילות מותג "גיו", במסגרתו מייצרת חברת בת של דלק ישראל מוצרי קפה שונים באמצעות מפעל לייצור קפה המצוי בבעלותה של הקבוצה. עם זאת, יצוין כי היקף המכירות של מוצרי הקפה אינה מהותית עבור דלק ישראל.

#### 6.21 רכוש קבוע ומתקנים

6.21.1 זכויותיה הקנייניות של הקבוצה בתחנות התדלוק שלה נחלקות לארבעה סוגים שונים, כדלקמן:

##### 6.21.2 הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה

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

6.21.2.1 **תחנות תדלוק אותן שוכרת ישראל מדלק נכסים** – נכון למועד הדוח, דלק ישראל שוכרת מדלק נכסים 52 תחנות תדלוק המצויות בבעלותה של דלק נכסים או בחכירה ראשית/שכירות ארוכת טווח על ידי דלק נכסים ממנהל מקרקעי ישראל או המצויות בבעלות משותפת.

6.21.2.2 **תחנות "נכים"** – תחנות אלו הינן תחנות שהוקמו מכוח הסדר בין-משרדי שהיה נהוג בין אגף השיקום של משרד הביטחון יחד עם מנהל מקרקעי ישראל, ובין חברות הדלק השונות. על פי ההסדר האמור, תוענק לנכה צה"ל זכות חכירה ראשית ל- 49 שנים ובמרבית תחנות התדלוק ניתנה אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. בד בבד, לחברת הדלק מוענקת זכות חכירת משנה לאותן תקופות בתמורה לדמי חכירה זהים לדמי החכירה המשולמים על-ידי הנכה למנהל. כמו כן, על פי ההסדר, דלק ישראל תחכור את הקרקע לשם הקמת תחנת התדלוק, תדאג לציודה בצידוד 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 במקרה של ירושה בחלק מההסכמים, טעונה הסכמה ואישור של אגף השיקום

של משרד הביטחון. יצוין כי דלק ישראל לא העבירה את זכות חכירת המשנה של תחנות הנכים לדלק נכסים תחנות הנכים במסגרת הפיצול (כמפורט בסעיף 1.2.3 לעיל).

יצוין, כי אגף השיקום עשוי לדרוש את ביטול ההפעלה על ידי דלק ישראל ולדרוש כי ההפעלה תתבצע על ידי הנכה ישירות, ודלק ישראל תמשיך לספק דלקים בלבד לתחנות כאמור. נכון למועד הדוח, טרם נתקבלו ממשרד הביטחון הנחיות בנושא. דלק ישראל מעריכה כי גם במקרה בו יבוטלו הסכמי השכירות של דלק ישראל ביחס ל- 21 תחנות הנכים, לא תהא לה חשיפה מהותית עקב כך

#### 6.21.2.3 תחנות בשכירות/חכירה מצד ג' שאינו מנהל מקרקעי ישראל ותחנות בשכירות ארוכה

או קצרת מועד – במקרים אלה, על פי רוב, דלק ישראל מתחייבת להקים את תחנת התדלוק 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.

#### 6.21.2.4 תחנות בהן לחברה אין זכויות קניין, זכות חזקה או זכות שימוש – תחנות תדלוק אלה

הן תחנות בהן דלק ישראל חתמה עם בעלי התחנה על הסכם המבטיח לה במרבית המקרים בלעדיות באספקת מוצרי דלקים לתקופות של שנה, כשלבעלים 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.

#### 6.21.3 להלן פירוט תחנות התדלוק המופעלות על ידי דלק ישראל או על ידי מפעיל עצמאי במתכונת של

אספקת דלקים, לפי מאפייני הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה ומאפייני הפעלת התחנות: \*

| הזכות הקניינית של דלק ישראל        |                               | הפעלה ע"י דלק מנטה | הפעלה ע"י מפעיל מטעם דלק ישראל | הפעלה ע"י עצמאי | סה"כ |
|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------|------|
| תחנות המושכרות מדלק נכסים          | מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'     | 28                 | 7                              | 0               | 35   |
|                                    | קיימות זכויות קנייניות לצד ג' | 16                 | 1                              | 0               | 17   |
| תחנות המושכרות מצדדים שלישיים      | מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'     | 113                | 10                             | 0               | 123  |
|                                    | קיימות זכויות קנייניות לצד ג' | 0                  | 1                              | 2               | 3    |
| סה"כ תחנות בשכירות                 |                               | 157                | 19                             | 2               | 178  |
| חכירת משנה בתחנות נכים             | ללא שכירות                    | 0                  | 0                              | 6               | 6    |
|                                    | כולל שכירות                   | 20                 | 1                              | 0               | 21   |
| סה"כ תחנות בחכירת משנה בתחנות נכים |                               | 20                 | 1                              | 6               | 27   |

| הזכות הקניינית של דלק ישראל | הפעלה ע"י דלק מנטה | הפעלה ע"י מפעיל מטעם דלק ישראל | הפעלה ע"י עצמאי | סה"כ |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------|------|
| בעלות                       | 1                  | 2                              | 0               | 3    |
| ללא זכות קניינית            | 0                  | 0                              | 53              | 53   |
| סה"כ                        | 817                | 22                             | 34              | 324  |

\* יצוין כי הנתונים לעיל אינם כוללים שתי תחנות תדלוק אשר טרם נפתחו (תחנת עין המפרץ ותחנה מרכזית בבאר שבע), אך ביחס אליהם נחתמו התחייבויות חוזיות/מכרזיות לגבי פתיחתן, אשר צפויה להיות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022.

6.21.4 טבלת תשלומי השכירות אותם שילמה דלק ישראל בשנת 2021 וכן תשלומי השכירות הצפויים לשנים הבאות, נכון להסכמי השכירות אשר בתוקף למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (\*):

| 2025 ואילך | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |                                                |
|------------|---------|---------|---------|---------|------------------------------------------------|
| 252,631    | 29,062  | 30,276  | 31,127  | 25,121  | הוצאות שכירות לדלק נכסים (**)                  |
| 134,824    | 13,974  | 14,067  | 14,067  | 12,737  | הוצאות שכירות לחברות משותפות עם דלק נכסים (**) |
| 711,841    | 127,437 | 142,521 | 151,803 | 158,237 | הוצאות שכירות לצדדים שלישיים                   |

(\*) מרבית מהוצאות השכירות הנ"ל הינן הוצאות שכירות קבועות אשר אינן מושפעות מתוצאות פעילותה של דלק ישראל ולכן דלק ישראל יכולה לצפות את תשלומן העתידי. עם זאת, לדלק ישראל קיימות גם הוצאות שכירות אשר מבוססים על תשלומי שכירות משתנים מבוססי ביצועים, אשר ביחס אליהם דלק ישראל אינה יכולה לצפות את סכומם העתידי. יצוין כי עיקר הסכמי השכירות של דלק ישראל מבוססים על תשלומי שכירות קבועים, וסכומי השכירות המשתנים אינם מהותיים לחברה.

(\*\*) הנתונים ביחס לשנת 2021 הינם החל מחודש אפריל 2021 (מועד השלמת הפיצול).

#### 6.21.5 הפעלת תחנות התדלוק

הפעלת מתחמי התדלוק על ידי דלק ישראל, נעשית במספר דרכים:

א. על ידי דלק ישראל באמצעות חברת דלק מנטה.

ב. 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, כאשר בחלק אחר דלק ישראל אינה משתתפת בעלויות המפעיל אך נותנת הנחה במחירי הדלקים הנמכרים לו, והכל בהתאם למו"מ מסחרי שמתקיים בין המפעיל לבין דלק ישראל. המפעיל אחראי להשגת הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם הפעלת התחנה, אולם בחלק מהמקרים דלק ישראל מטפלת ונושאת בעלויות הכרוכות בעמידה בדרישות הרשויות מתחנת התדלוק. המפעיל משלם לחברה דמי שכירות קבועים ו/או משתנים בהתאם להיקף המכירות של התחנה.

ג. 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 ושמונים 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 כאמור 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 לחברה אין בלעדיות באספקת מוצרי הדלקים.

כל חנויות הנוחות של דלק ישראל מופעלות על ידיה באמצעות חברת דלק מנטה, למעט כ- 37 חנויות המופעלות ע"י זכיינים של דלק ישראל. כל עובדי חנויות הנוחות של דלק ישראל (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.

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

## 6.22 נכסים לא מוחשיים

להלן תיאור הנכסים הבלתי מוחשיים של דלק ישראל:

6.22.1 דלק ישראל, במישרין או באמצעות חברות בת, הינה בעלים של 48 סימני מסחר הרשומים במדינת ישראל, מתוכם 32 סימני מסחר מעוצבים ו- 16 סימני מסחר מילוליים. יצוין כי לדלק ישראל אין סימני מסחר הרשומים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.

6.22.2 להלן מוצגים סימני המסחר המהותיים של דלק ישראל (הן סימני מסחר מעוצבים והן סימני מסחר טקסטואליים), כדלקמן:

| תוקף       | סימן מסחרי מעוצב                                                                    |   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 29/12/2030 |  | 1 |
| 29/12/2030 |  | 2 |

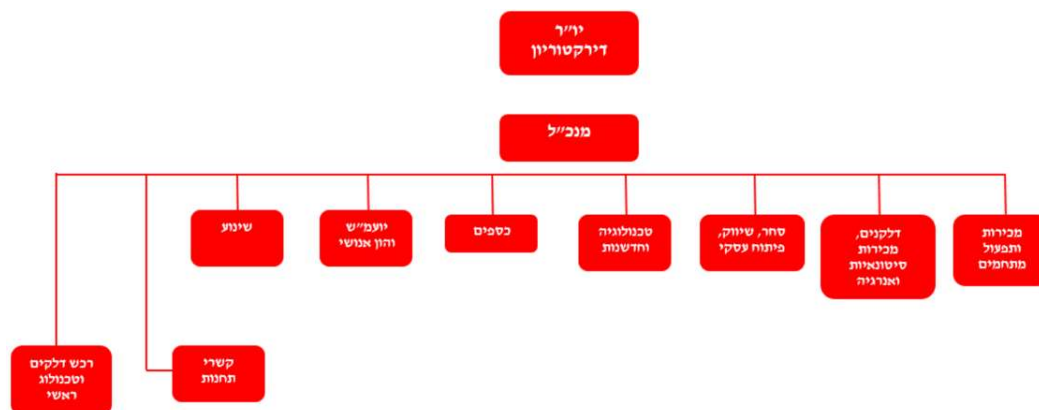
|            |                                                                                     |    |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 29/12/2030 |    | 3  |
| 29/12/2030 |    | 4  |
| 29/12/2030 |    | 5  |
| 28/5/2024  |    | 6  |
| 28/5/2021  |    | 7  |
| 30/7/2028  |    | 8  |
| 4/8/2024   |   | 9  |
| 4/8/2024   |  | 10 |
| 22/07/2022 |  | 11 |
| 22/07/2022 |  | 12 |
| 29/12/2030 | דלקן                                                                                | 13 |
| 28/05/2024 | מנטה                                                                                | 14 |
| 28/05/2024 | MENTA                                                                               | 15 |
| 28/05/2024 | מנטה מרקט                                                                           | 16 |
| 28/05/2024 | MENTA MARKET                                                                        | 17 |

6.22.3 דלק ישראל רואה בקניין הרוחני שלה, בדגש על סימני מסחר הרשומים שלה כמפורט לעיל והשמות המסחריים שלה, אמצעי חשוב ומרכזי בקידום מכירותיה וכן בפיתוח שווקי פעילות חדשים של

הקבוצה, וכן רואה בקניין הרוחני שלה גם כאמצעי המבדל אותה מיתר מתחריה בכל אחד מתחומי פעילותה, ומקנה לה מובילות ומעמד ייחודי. הקבוצה משקיעה בהגנה על הקניין הרוחני שלה באמצעים שונים ובין היתר, באמצעות רישום סימני המסחר.

## 6.23 הון אנושי

### 6.23.1 להלן המבנה הארגוני של דלק ישראל:



### 6.23.2 מצבת העובדים ונותני השירותים בחברה

נכון למועד הדוח, מעסיקה דלק ישראל 2,257 עובדים. מרבית העובדים המועסקים על ידי דלק ישראל במשרה מלאה. לצד זאת, קשורה דלק ישראל בהתקשרויות עם נותני שירותים שונים. נכון לימים 31.12.2021 ו-31.12.2020 מועסקים בדלק ישראל וחברות בהחזקתה עובדים לפי החלוקה הבאה:

| מספר עובדים ליום<br>31.12.2020 | מספר עובדים ליום<br>31.12.2021 | פעילות            |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1,830                          | 2,019                          | מתחמי תדלוק ומסחר |
| 59                             | 71                             | שיווק ישיר        |
| 76                             | 80                             | אחסון וניפוק      |
| 126                            | 116                            | אחר               |
| <b>2,095</b>                   | <b>2,286</b>                   | <b>סה"כ</b>       |

### 6.23.3 שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים במהלך תקופת הדוח

בשנתיים האחרונות לא חל שינוי משמעותי בכוח האדם של דלק ישראל.

### 6.23.4 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

א. מרבית עובדי דלק ישראל מועסקים על פי חוזה עבודה אישיים, כאשר חלקם אינם כפופים להסכם קיבוצי מיוחד, בעוד שעל חלקם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים או כלליים מכוח חברות החברות בארגוני מעסיקים או מכוח צווי הרחבה. בכלל זה, נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה מועסקים על-פי חוזה עבודה אישיים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה, וכן הטבות

נוספות שדלק ישראל מעניקה מעת לעת בהתאם לנהליה, ובין היתר, זכות להתקנת דלקן ברכביהם של נושאי המשרה וברכבי בני משפחתם, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'. דלק ישראל נוהגת לחלק מענקים לעובדיה, לרבות עובדיה הבכירים, בהתאם לביצועיהם ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים.

ב. ביום 15.1.2021 אישר דירקטוריון דלק ישראל את מינויו של מר יורם איל למנכ"ל דלק ישראל ואת תנאי כהונתו והעסקתו. מר איל החליף את מר בעז צ'צ'יק, שסיים את כהונתו כמנכ"ל דלק ישראל בסמוך לפני מועד זה.

ג. נכון למועד הדוח, תלויה ועומדת תביעה על רקע דיני עבודה שהגיש מר צ'צ'יק כנגד דלק ישראל וכנגד קבוצת דלק, בטענות שונות בדבר מענקים שלא קיבל. מר צ'צ'יק כיהן כמנכ"ל דלק ישראל החל מיום 19.5.2019 ועד בסמוך למינויו של המנכ"ל המכהן, מר איל.

ד. ביום 4.3.2020 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין דלק ישראל לבין הסתדרות העובדים הלאומית, הכולל הוראות כלליות שונות לעניין תנאי העבודה, לתקופה בת 4 שנים (בסעיף זה: "**התקופה הראשונה**"), כאשר בתום התקופה הראשונה, יוארך ההסכם באופן אוטומטי לתקופה נוספת בת 12 חודשים, אלא אם מי מהצדדים הודיעה על רצונו לבטל את ההסכם כאמור לפחות 60 ימים לפני תום התקופה הראשונה (בסעיף זה: "**ההסכם הקיבוצי**"). ההסכם הקיבוצי קובע, בין היתר, הוראות שונות בעניין: פיטורי עובדים, תוספת שכר, מענק חתימה והנחה בתדלוק וברכישת בחנות נוחות.

ה. ביום 26.4.2020 התקבלה בחברה הודעה על ידי הסתדרות העובדים הלאומית בדבר הכרזת סכסוך עבודה בחברה.

ו. ביום 8.12.2020 ובעקבות חתימת הסכם המכר במסגרתו הועברה השליטה בחברה ללהב, לב.ג.מ ולנ.ד.מ, נחתם הסכם קיבוצי מיוחד נוסף בין דלק ישראל להסתדרות העובדים הלאומית, אשר הסדיר את שמירת זכויות העובדים על פי ההסכם הקיבוצי על רקע העברת השליטה בחברה ("**ההסכם הקיבוצי הנוסף**"). בכלל זה, התחייבה דלק ישראל כי במהלך תקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 26.10.2020, היא לא תפטר יותר מ-10% מהעובדים הקבועים הקיימים בחברה בשל מהלכי התייעלות וצמצומים (ביוזמת דלק ישראל), אלא בהסכמת הצדדים. כמו כן, התחייבה דלק ישראל כי עובדים שיפוטרו בשל מהלכי התייעלות וצמצומים כאמור, יהיו זכאים לתשלום מענק פרישה מיוחד כמוסכם בין הצדדים בהסכם הקיבוצי הנוסף.

ז. 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. ביום 1.2.2018 נחתמה בין דלק מנטה לבין הסתדרות העובדים הלאומית תוספת להסכם, המסדירה את תנאי השכר עבור משמרות לילה. ביום 26.4.2020 התקבלה בדלק מנטה הודעה על ידי הסתדרות העובדים הלאומית בדבר הכרזת סכסוך עבודה בדלק מנטה. ביום 16.12.2020 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד חדש בין דלק מנטה להסתדרות העובדים הלאומית, אשר עניינו, בדומה להסכם הקיבוצי הנוסף, מגבלות בדבר פיטורי התייעלות והענקת ביטחון תעסוקתי במשך 3 שנים לעובדים קבועים. ביום 7.12.2021 נחתם



הסכם קיבוצי חדש נוסף בין דלק מנטה להסתדרות העובדים הלאומית (בסעיף זה: "**ההסכם הנוסף**") לתקופה בת 3 שנים (בסעיף זה: "**תקופת ההסכם**"), אשר עניינו, בין היתר, עדכון תקציב רווחה לוועד העובדים, תוספת שכר למנהלים ומנהלי מתחמים, קידום שכר לעובדים, מענק חתימה והענקת תנאים סוציאליים נוספים ועוד.

ח. ביחסי העבודה בין דלק שינוע לנהגים המועסקים על ידיה, חל הסכם קיבוצי כאשר הסתדרות העובדים הכללית החדשה (איגוד עובדי התחבורה) הינה הארגון היציג. ביום 15.9.2017 הווארד תוקפו של ההסכם הקיבוצי לתקופה נוספת בת 3 שנים (עד ליום 14.9.2019), כאשר בסיום התקופה, ההסכם חודש וממשיך להתחדש באופן אוטומטי לתקופה של שנה נוספת בכל פעם, כאשר לכל צד הזכות להודיע לא יאוחר מ- 60 ימים לפני תום איזו מהתקופות, על ביטול ההסכם. בספטמבר 2020 נחתם הסכם שמאריך את ההסכם הקיבוצי לתקופה נוספת בת 3 שנים עד לספטמבר 2023, כאשר ההסכם יתחדש באופן אוטומטי לתקופה של שנה נוספת אלא אם הודיע מי מהצדדים, 60 ימים מראש, על רצונו שלא להאריך את ההסכם כאמור. כמו כן, בדצמבר 2020 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד לחלוקת מענקי מכירה וקביעת מתווה לביטחון תעסוקתי, על רקע מכירת דלק ישראל.

6.23.5 תלות באנשי מפתח – להערכת דלק ישראל, למועד הדוח לחברה אין תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

#### 6.23.6 הכשרת עובדים

דלק ישראל מבצעת באופן קבע תכניות הדרכה והכשרה לעובדים אשר נקלטים אצלה. בכלל זאת, מקפידה דלק ישראל להעסיק נהגי מיכליות כביש בעלי היתר להובלת חומרים מסוכנים.

6.23.7 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.

#### 6.23.8 תכנית אופציות לעובדים

ביום 16.2.2022 אישר דירקטוריון דלק ישראל אימוץ תכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה, נותני שירותים ויועצים.

#### 6.24 חומרי גלם וספקים

##### 6.24.1 מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל

מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל בשני תחומי פעילותה הם תזקיני נפט המופקים מנפט גולמי הנרכש ונסחר גם בבורסות בעולם. במרבית פעילויות הסיטונאות, רוכשת דלק ישראל מוצרי נפט מוגמרים ולא חומרי גלם. יצוין כי בתחום פעילותה של דלק ישראל קיימים שלושה מקורות בלבד לאספקה של מוצרי נפט: בז"ן, בז"א ובאמצעות ייבוא מחו"ל. נכון למועד דוח זה, תזקיני הנפט כאמור ומוצרי הדלק של דלק ישראל נרכשים מבז"ן, אשר לה בלעדיות במכירת מוצרי הדלק כאמור לחברה. לפרטים אודות ההסכם עם בז"ן, ראו סעיף 6.31.1 להלן.

משכך, בז"ן הינה ספק עיקרי עבור דלק ישראל, ולדלק ישראל קיימת תלות בו, שכן מלבד בז"ן, ישנו יצרן נפט אחד בלבד בישראל – בז"א מקבוצת החברות של פז, אשר הינה אחת ממתחרותיה של דלק ישראל, כאשר לצד שתי חברות אלה פועלות חברות המתמחות בסחר בינלאומי במוצרי נפט. החל משנת 2020 ועד למועד הדוח, דלק ישראל אינה מבצעת ייבוא של מוצרי נפט ודלקים

מחוי"ל, ועל כן קיימת לה תלות מהותית בבז"ן וביכולתה לספק לחברה את מוצרי הדלקים. לפרטים בדבר גורם הסיכון הכרוך בתלות בבז"ן, ראו סעיף 6.35.13 להלן.

כמו כן, דלק ישראל מקבלת שירותי אחסון וניפוק דלקים וכן שירותים נלווים נוספים מפי גלילות (אשר עד לחודש יולי 2020 הוחזקה על ידי דלק ישראל), בהתאם לתנאים שנקבעו במסגרת הסכמי מתן שירותים מפי גלילות לחברה, אשר נחתמו בין הצדדים בד בבד עם חתימת הסכם מכירת פי גלילות. בעניין זה, יצוין כי מלבד פי גלילות, אין כיום גוף אחר בעל כושר ניפוק אשר עונה על צרכיה של דלק ישראל, ומשכך, פי גלילות הינו ספק מהותי עבור דלק ישראל. עם זאת, דלק ישראל סבורה כי למועד דוח תקופתי זה אין לה תלות בפי גלילות, שכן התעריפים אותם רשאית פי גלילות לגבות הינם תעריפים מפוקחים ומוגבלים על פי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק), תשע"ד-2014.

#### 6.24.2 מוצרי גז טבעי

מוצרי הגז הטבעי של דלק ישראל מסופקים לה על ידי שותפות תמר, עמה התקשרה דלק ישראל בהסכם בדצמבר 2013, כמפורט בסעיף 6.31.2 להלן.

#### 6.24.3 מוצרים נוספים

באשר למוצרי השמנים ומוצרי הצריכה הנמכרים בחנויות הנוחות של הקבוצה, אין לקבוצה ספק מהותי או ספק שבה יש לה תלות מהותית בו, והקבוצה רוכשת את חומרי הגלם והמוצרים כאמור ממגוון ספקים, אשר להם יש תחליפים שונים בתחום הפעילות.

#### 6.25 הון חוזר

| סעיף                                       | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| נכסים שוטפים                               | 1,292                                                     |
| התחייבויות שוטפות                          | 1,189                                                     |
| עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות | 103                                                       |

6.25.1 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).

6.25.2 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.

6.25.3 ליום 31.12.2021, לדלק ישראל הון החוזר בסך של כ- 108 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה:

6.25.4 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.

#### 6.26 מדיניות אשראי

להלן מפורטים ימי והיקף אשראי ספקים ולקוחות.

ימי אשראי ספקים :

| סעיף                           | נכון ליום<br>31.12.2021 | נכון ליום<br>31.12.2020 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ממוצע ימי אשראי                | 43                      | 38                      |
| היקף אשראי ספקים (מיליוני ש"ח) | 423                     | 277                     |

ימי אשראי לקוחות :

| סעיף                             | נכון ליום<br>30.09.2021 | נכון ליום<br>31.12.2020 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ממוצע ימי אשראי                  | 38                      | 37                      |
| היקף אשראי ללקוחות (מיליוני ש"ח) | 1,029                   | 829                     |

**6.27 מימון**

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

**6.27.2 מסגרות אשראי**

נכון ליום 31.12.2021, לחברה מסגרות אשראי כספיות מ-5 בנקים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח (לרבות בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-31 מיליון ש"ח), מתוכן ניצלה דלק ישראל כ-404 מיליון ש"ח.

להערכת הקבוצה נכון למועד הדוח, הקבוצה לא צפויה להיתקל בקשיים תזרימיים למימון פעילותה בטווח הקצר והארוך.

6.27.3 להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך (פרופורמה):

| שיעור הריבית האפקטיבית והממוצעת |           |                                                   |                   |                         |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| לשנת 2019                       | לשנת 2020 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שנסתיימה ביום 31.12.2021 |                   |                         |
| 1.6%                            | 1.5%      | 1.3%                                              | הלוואות לזמן קצר  | מקורות אשראי<br>בנקאיים |
| 2.9%                            | 2.7%      | 2.1%                                              | הלוואות לזמן ארוך |                         |

6.27.4 להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך (פרופורמה):

| סעיף              | לשנת 2021 | לשנת 2020 | לשנת 2019 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| הלוואות לזמן קצר  | 1.3%      | 1.6%      | 1.7%      |
| הלוואות לזמן ארוך | 2.1%      | 3.0%      | 3.1%      |

6.27.5 להלן פירוט הלוואות זמן ארוך שנטלה דלק ישראל מהבנקים (באלפי ש"ח), שיעורי הריבית בגינן ותקופתו נכון ליום 31.12.2021 :

| הגורם המלווה | מטרת ההלוואה | סכום ההלוואה | יתרה ליום 31.12.2021 (שווי מוערך) | תקופת ההלוואה | ריבית שנתית | בטוחות              |
|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------|---------------|-------------|---------------------|
| הלוואה א'    | שוטפת        | 25,000       | 24,023                            | 2021-2027     | 1.86%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| הלוואה ב'    | שוטפת        | 60,000       | 57,600                            | 2021-2027     | 1.82%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| הלוואה ג'    | שוטפת        | 100,000      | 40,015                            | 2018-2023     | 2.85%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| הלוואה ד'    | שוטפת        | 100,000      | 39,467                            | 2018-2024     | 2.45%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| הלוואה ה'    | שוטפת        | 50,000       | 46,082                            | 2021-2027     | 1.85%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| הלוואה ו'    | שוטפת        | 40,000       | 36,835                            | 2021-2027     | 1.85%       | כמפורט בסעיף 6.27.9 |
| סה"כ         | -            | 375,000      | 244,022                           | -             | -           | -                   |

6.27.6 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 :

א. במסגרת הסכמים שנחתמו בין דלק ישראל לבין בנקים מקומיים, שעניינם העמדת הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך לתקופה של עד 6 שנים (מח"מ 3 שנים) בריבית שקלית קבועה ובהיקף כולל (נכון למועד דוח זה) של כ- 244 מיליון ש"ח (בסעיף 6.27.9 זה, בהתאמה : **"ההסכמים עם הבנקים"** ו- **"ההלוואות לבנקים"**), 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). על אף זאת, דלק ישראל רשאית ליצור לטובת צד שלישי שעבדים קבועים ראשונים בדרגה על נכס שרכישתו תמומן בפועל על ידי אותו צד שלישי שלטובתו ירשם השעבוד הקבוע, בכפוף לכך שהשעבוד הקבוע ישמש בידי מי שקיבלו בטחון לחובות והתחייבויות דלק ישראל כלפיו בגין האשראים ששימושו בפועל, לשם רכישת אותו נכס ובכפוף לכך שאגרת החוב על פי יוצר השעבוד הקבוע, תכלול פסקה מפורשת הקובעת כי הוא יבוטל מיד עם היפרע המימון שניתן לרכישתו של הנכס המשועבד.

ב. בהסכמים עם הבנקים, נקבע, בין היתר, כי אי עמידה באיזו מאמות המידה הנזכרות להלן (אשר יבחנו מידי רבעון על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים והרבעוניים של דלק ישראל), עשויה להקנות למלווים זכות לפירעון מיידי של ההלוואות לבנקים :

1. במקרה בו שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי<sup>27</sup> יפחת מ-12% ;
2. במקרה בו ההון העצמי של דלק ישראל<sup>28</sup> יפחת מ- 450 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "הרף הנמוך");

3. במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם יעלה על 6.29
4. במקרה של שינוי שליטה בדלק ישראל שלא אושר מראש ובכתב על ידי הבנקים.
- נכון ליום 31.12.2021, עומדת דלק ישראל בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל, כמפורט בסעיף 6.27.7 להלן

ג. כמו כן, במסגרת הסכם מימון שנחתם עם בנק לאומי, נקבע כי דלק ישראל תהא רשאית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנד, בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים במצטבר: (1) הסך הכולל של הדיבידנד לא יעלה על 90% מהרווח הנקי השנתי של דלק ישראל בגין כל שנה קלנדרית; (2) בכל עת – גם לאחר חלוקת הדיבידנד תעמוד דלק ישראל באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף ב' לעיל; (3) לא ארע אירוע המקנה לבנק לאומי זכות להעמיד את חובות דלק ישראל כלפי הבנק לפירעון מיידי.

ד. נכון לחודש נובמבר 2021, הדירוג העדכני של דלק ישראל הוא A3.il באופן יציב.

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

| אמת מידה פיננסית                                                        | היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ההון העצמי של דלק ישראל לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח                       | 556                             |
| שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בניכוי השפעת תקן IFRS 16 | 28%                             |
| יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 6                      | 1.85                            |

6.27.8 אשראי בריבית משתנה:

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה דלק ישראל נכון ליום 30.9.2021 ולמועד הסמוך לפרסום הדוח:

| מסלול   | טווח הריביות נכון ליום 31.12.2021 | שיעור הריבית סמוך למועד הדוח |
|---------|-----------------------------------|------------------------------|
| On Call | 1.3%                              | 1.3%                         |

<sup>27</sup> בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

<sup>28</sup> הונה העצמי של דלק ישראל, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל.

<sup>29</sup> בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

### 6.27.9 שעבודים וערבויות

להבטחת ההלוואות לבנקים, שיתרתן נכון ליום 31.12.2021 היא כ- 404 מיליון ש"ח, שעבדה דלק ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.

### 6.28 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, יש לציין כי על פי חוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958 (להלן: "**חוק הבלו**"), ומכוח צו הבלו על הדלק, התש"ס-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.

### 6.29 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

מוצרי נפט הינם חומרים מסוכנים ו/או מזהמים מטבעם, והעיסוק בהם עלול לגרום לסיכונים סביבתיים, ובכלל זה לסיכונים הנובעים מזיהום אוויר שנוצר מאדי דלק ולזיהום קרקע ומי תהום, העלולים להיגרם כתוצאה מפעילות תחנות התדלוק. הוראות הדין העיקריות הנוגעות לדיני איכות סביבה והחלות על דלק ישראל בתחום פעילות זה, יפורטו להלן:

#### 6.29.1 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.

#### 6.29.2 חוק המים ותקנות המים

חוק המים, תשי"ט-1959 ("**חוק המים**") מטיל אחריות בקשר לזיהום מקורות מים ומקנה 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 אוויר, ובכלל זה הוראות המחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים, בשלבי הקמת התחנה ובשלבי הפעלתה. כמו כן, בתקנות המים נקבעו דרכי הדיווח והטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק וכן נקבע כי יש להתאים את מרבית התחנות הוותיקות (כהגדרתן להלן) למרבית הוראות התקנות החלות על תחנות שאינן ותיקות. האחריות לקיום הוראות תקנות המים הינה של מפעיל התחנה המוגדר כבעל רישיון 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.

נכון ליום למועד דוח תקופתי זה, מפעילה דלק ישראל בעצמה ובאמצעות מפעילים מטעמה 243 תחנות תדלוק, שמתוכן כ-105 תחנות הן תחנות שהוקמו לפני 1997 ("התחנות הוותיקות"), כאשר ביחס לתחנות אלה, האחריות לקיום הוראות תקנות המים ולביצוע הבקרה וטיפול בזיהומי קרקע ומים, חלה על דלק ישראל.

יצוין כי נכון למועד דוח תקופתי זה, דלק ישראל מטפלת מול המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ב- 51 תחנות הדלק שבהפעלתה ובאחריותה של דלק ישראל אשר מתקיימים בהן מפגעים סביבתיים, מתוכן 33 תחנות הן תחנות וותיקות. בעניין זה, יצוין כי במהלך שנת 2021, התרחשו בתחנות הדלק שבהפעלתה ובאחריותה של דלק ישראל חמישה מקרים בתחום איכות הסביבה – אירוע אחד של כשל במכל דלק בעל דופן בודדת וארבעה אירועים של קריסת צנרת פריקה/הולכה. באירוע אחד של כשל המכל, הוצא המכל משימוש והושבת תוך שבוע סקר קרקע מתאים, כאשר דלק ישראל ממתינה להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. ביחס לארבעת מקרי קריסת הצנרת, פעלה דלק ישראל בהתאם לתקנה 13 לתקנות המים, וביצעה סקר קרקע מצומצם הכולל החלפה מידית של הציוד התקול וביצוע דגימות קרקע. בכל ארבעת המקרים הנ"ל ממתינה דלק ישראל לאישור המשרד להגנת הסביבה כי הטיפול טופל לשביעות רצונם.

הגיל הממוצע של תחנות התדלוק הוותיקות אשר מצויות בטיפול פעיל מול המשרד להגנת הסביבה ורשות המים הינו 48 שנים.

להלן טבלה המציגה את סכום העלויות הסביבתיות שהתהוו בפועל בכל אחת מהשנים 2019-2021 (באלפי ש"ח):

| סכום כולל | 2021   | 2020  | 2019   |           |
|-----------|--------|-------|--------|-----------|
| 35,419    | 7,168  | 2,817 | 12,567 | הוצאות    |
| 18,748    | 6,270  | 4,320 | 5,743  | השקעות    |
| 54,167    | 13,438 | 7,137 | 18,310 | סכום כולל |

#### 6.29.3 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, מוסמך בית המשפט, בשל עבירה שעבר אדם שכתוצאה ממנה השיג טובת הנאה או רווח, להטיל קנס בשווי טובת ההנאה או הרווח, בנוסף לכל עונש אחר.

#### 6.29.4 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".

#### 6.29.5 דרישות איכות סביבה נוספות

דלק ישראל נדרשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לבצע בדיקות (סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים) בתחנות הוותיקות (כהגדרתן בסעיף 6.29.2 לעיל). נכון למועד דוח זה, מתוך 33 התחנות הוותיקות שמצויות בטיפול על ידי דלק ישראל מול המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף 6.29.2 לעיל), 31 תחנות נמצאות בשלבי טיפול מתקדמים של שיקום קרקע, כאשר ב- 6 תחנות מתבצע טיפול במי תהום באמצעות מערכת EBR, 6 תחנות מטופלות באמצעות מערכת bioventing ו- 18 תחנות מטופלות באמצעות מערכת SVE. 2 תחנות וותיקות נוספות נמצאות בטיפול מכוח לתקנה 13 לתקנות המים, בשל כשל במכל בזין באחת וקריסת צינור הולכה בשנייה. הואיל והתחנות הוותיקות 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 הוותיקות 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 תכנית עבודה (שיקום) בקשר עם איתור, ניטור וסקרי קרקע ומים בתחנות תדלוק ותיקות שלה (שהוקמו לפני יום 1.1.1998) אותן דלק ישראל מפעילה או מופעלות מטעמה. המשרד להגנת הסביבה הבהיר לחברה 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 הענין ובכלל זה יינתן משקל לפעולות שנקטו בידי הגורם המפר.

בחודש אוגוסט 2011 פרסם השר להגנת הסביבה הנחיה המחייבת את חברות הדלק להתקין מערכות מישוב אדים בתדלוק כלי רכב (Stage 2) על פי התקן 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 ("חוק אוויר נקי"). נכון למועד דוח זה סיימה דלק ישראל להתקין מערכות מישוב אדים (stage 2) בתחנות התדלוק.

#### 6.29.6 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>30</sup>, ועונשים כבדים יותר במקרה של עבירה מתמשכת.

#### 6.29.7 הגברת האכיפה למניעת מכירת דלקים מהולים

<sup>30</sup> הקנס הכספי הינו בנוסף להוצאות הכרוכות בטיפול בזיהום.



על פי חוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), תשכ"א-1960 ("חוק הפעלת רכב"), מוטלת חובה על כל מפעיל תחנת תדלוק לבצע לפחות שש בדיקות שנתיות לתקינות הדלק, בכל משאבה, באמצעות מעבדה מוסמכת. חוק הפעלת רכב מגדיל בצורה משמעותית את הסנקציה שתוטל בגין דלק שאינו עומד בתקן, לרבות אפשרות לצווי סגירה מינהליים, פרסום שמות תחנות תדלוק שמוצריהן נמצאו לא תקינים והחמרה משמעותית בקנסות.

#### 6.29.8 חומרים מסוכנים - היתר רעלים

על-פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים"), תזיקי נפט מוגדרים כחומרים מסוכנים. חוק החומרים המסוכנים מטיל חובת החזקה ב"היתר רעלים" מאת הממונה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה. לחברה ויתר חברות הקבוצה, היתרים כאמור להחזיק בחומרים מסוכנים לפי ההגדרות המפורטות בהיתרים שברשותה.

#### 6.29.9 רפורמת "המיסוי הירוק"

רפורמת המיסוי הירוק נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2009, וקובעת 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. במהלך שנת 2020 אושרה רפורמה 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 גזי ויועלה המיסוי על פחם, שמשמש בעיקר לייצור חשמל. העלאת המיסוי על הגז הטבעי שצפויה להיכנס לתוקף בהדרגה החל משנת 2024 תחול לדרישת רק במידה ויפעלו לכל הפחות 25 תחנות תדלוק בגז טבעי וכן ההפחתה המדורגת של ההישבון תמשיך עפ"י המתווה מעבר לשנת 2023 רק במידה ויפעלו תחנות תדלוק אלה. הרפורמה כוללת גם (א) עידוד שימוש בגזי במכרזי תחבורה ציבורית; (ב) לגבי רכבי גזי: 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 היברידיות 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. דלק ישראל אינה יכולה להעריך את השפעתה של הרפורמה על פעילותה של דלק ישראל או על תוצאותיה.

#### 6.29.10 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. בעניין זה, יצוין כי לחברה תכנית אכיפה פנימית בתחום איכות הסביבה אותה היא מעדכנת בהתאם לחידושים ולדרישות רגולטוריות נוספות אשר מתקבלות מעת לעת (בס"ק זה: "תכנית האכיפה") והיא מתנהלת על פיה בתחומי הפעילות השונים שלה. תכלית תכנית האכיפה הינה להבטיח ציות להוראות הדין ונוהלי דלק ישראל בתחום איכות הסביבה, תוך שיפור מתמיד של ביצועיה הסביבתיים והפקת לקחים. כמו כן, דלק ישראל בוחנת באופן שוטף את

האפשרות לעשות שימוש בטכנולוגיה חדישה אשר יש בה כדי ליעל את תהליכי המעקב והניטור הרגולטורים אליהם דלק ישראל נדרשת ואף לשפר את תוצאותיהם. עוד יצוין בעניין זה, כי למיטב ידיעת דלק ישראל, נכון למועד הדוח, דלק ישראל היא היחידה מבין חברות הדלק אשר רוכשת את כל מלאי הבנזין שלה מבז"ן, שפרסמה כי הפחיתה את כמות הבנזין הנפלט במהלך השימוש בו, בכ- 50% ובכך בעצם הבנזין הנמכר והמשווק על ידי דלק ישראל, מזהם פחות את הסביבה.

בנוסף החל משנת 2008, דלק ישראל מדורגת ע"י ארגון "מעלה", עמותת המקדמת את נושא האחריות החברתית של תאגידים בישראל, ב"דירוג מעלה" לאחריות תאגידית שנועד להעריך את מידת המחויבות וההשפעה החברתית-סביבתית של חברות וארגונים ומאפשר להם מדידה שנתית, מיפוי פערים והגדרת יעדים לשיפור ביחס לנומרות והסטנדרטים בישראל.

בדירוג האחרון של "דירוג מעלה" (Maala ESG Index) לשנת 2021, זכתה דלק ישראל לציין "זהב". למיטב ידיעת דלק ישראל היא היחידה מבין חברות הדלק בישראל המדורגת ב"דירוג מעלה".

#### 6.29.11 עלויות סביבתיות מהותיות שהוצאו ועלויות סביבתיות מהותיות צפויות

לפרטים אודות העלויות הסביבתיות שהוציאה דלק ישראל בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020, וכן ליום 31.12.2021, ראו סעיף 6.29.2 לעיל.

המידע בסעיף זה ובסעיפי המשנה שלו כאמור לעיל, לרבות באשר לעלויות הסביבתיות הצפויות, ההשפעות המשוערות וכן על אפשרות החברה לעשות שימוש בטכנולוגיה חדישה לעניין ייעול תהליכי המעקב והניטור הרגולטוריים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים נכון למועד דוח זה וכן על הערכות וציפיות החברה. ייתכן והמידע בפועל יהיה שונה באופן משמעותי מהמצוין לעיל, כתוצאה מסיבות שונות וביניהן, בין היתר: גילוי חריגות מהותיות בפעילות החברה, גילוי זיהום בתחנות נוספות, דרישות נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה ו/או רשות המים ושינויים בדיני איכות הסביבה.

#### 6.30 מגבלות ופיקוח על פעילות דלק ישראל

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

#### חקיקה ספציפית למשק הדלק:

6.30.1 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 במרשם המנוהל על ידי מנהל מינהל הדלק ("המנהל"). חברת דלק מוגדרת בחוק ההסדרים כחברה העוסקת בזיקוק ו/או ביצוא ו/או ביבוא ו/או בשיווק של דלק ו/או במתן שירותי תשתית של דלק. דלק ישראל רשומה כחברת דלק במרשם מנהל מינהל הדלק.

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>31</sup> מכוח חוק ההסדרים המסדירות עניין זה.

<sup>31</sup> תקנות ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001) (החזקת מלאי ומלאי בטחוני של דלק), התשס"א-2001.

6.30.2 חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994 - בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994, נקבע כי חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק או בחוזה בלעדיות (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל) אם במרחק אווירי של 1 ק"מ (בדרך עירונית) או 10 ק"מ לאורך כבישים (בדרך אחרת), מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת דלק. הוראה זו בתוקף עד ליום 29 ביולי 2024.

6.30.3 חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות) התשס"ה - 2005 - חוק משק הדלק מטיל איסור על מכירה ואספקת דלקים לתחנת תדלוק ציבורית, אלא אם היא כלולה ברשימת תחנות תדלוק ציבוריות מורשות, שמפורסמת על ידי מינהל הדלק. ברשימה שפורסמה על ידי מינהל הדלק מופיעות מרבית תחנות התדלוק הציבוריות של דלק ישראל (למעט תחנות תדלוק בשטחי יהודה ושומרון, לגביהן החוק לא חל).

6.30.4 תקנות התקן תדלוק אוניברסלי - בהתאם לתקנות משק הדלק (קידום תחרות) (כללים להתקני תדלוק אוטומטיים כלליים), התשע"ב-2011 ("תקנות דלקן אוניברסלי"), החל מיום 1.1.2019, חברת דלק רשאית למכור דלק באמצעות התקן תדלוק שאינו אוניברסלי. כמו כן, חברת דלק לא תסרב סירוב בלתי סביר להתקשר עם לקוח בהסכם לרכישת דלק באמצעות התקן תדלוק אוניברסלי.

בענין זה, יצוין כי דלק ישראל התאימה את כל פיות התדלוק בכל תחנות התדלוק שלה, לתדלוק בהתקן תדלוק אוניברסלי.

כניסתן לתוקף של תקנות דלקן אוניברסלי הובילה להגברת התחרות בתחום, שכן המעבר לתדלוק בהתקני תדלוק אוניברסליים הסיר חסמי כניסה והגביר את התחרות בתחום ציי הרכב, לרבות הגדלת מספר הלקוחות שעברו מחברה לחברה ו/או לקוחות שמתדלקים במקביל אצל יותר מחברה דלק אחת באמצעות התקני תדלוק אוניברסליים.

6.30.5 חוק בלו - בהתאם לחוק הבלו על הדלק, התשנ"ח-1958, לא ייצר אדם דלק ולא יעסוק במכירתו אלא אם קיבל רישיון לכך מאת מינהל המכס והבלו. "ייצור" מוגדר כמגוון פעולות הקשורות בדלק, לרבות החזקת דלק לשם מסחר בו בסיטונות. לחברה 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.

כמו כן, לאחרונה פורסם תיקון לצו הבלו על דלק (הטלת בלו), אשר אמור היה להטיל מיסי בלו על שמנים שנעשה בהם שימוש שאינו כדין כתחליפי דלקים, וזאת החל מחודש נובמבר 2021. בדיון שקיימה וועדת הכספים ביום 23.11.2021, נדחתה כניסתו לתוקף של התיקון ב-3 חודשים על מנת

להיערך בכל הקשור לשאלות שעלו בדיון, בין היתר, האם ייקבע מנגנון החזרי בלו על שמנים בדומה לזה שמתקיים בקשר לדלקים. להערכת דלק ישראל, התיקון כאמור אינו צפוי להשפיע באופן שלילי על דלק ישראל, וזאת משום שהתיקון מונע שימושים אסורים בסוגי שמנים מסוימים המשווקים על ידי צדדים שלישיים כתחליפי דלקים.

6.30.6 חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951 - מרבית תחנות התדלוק הציבוריות של דלק ישראל וחלק מחנויות הנוחות שלה פועלות בשבת. על פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951 ("חוק שעות עבודה ומנוחה") 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, התש"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 הייתה למגבלות הנובעות מהוראות החוקים הנ"ל השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של דלק ישראל, ולהערכת דלק ישראל, המבוססת, בין היתר, על ניסיון העבר, לא תהיינה למגבלות אלו השפעה מהותית לרעה על תוצאות דלק ישראל גם בעתיד.

6.30.7 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.

6.30.8 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 דוח זה, 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.

#### רגולציה בהיבט של פיקוח על מחירים:

6.30.9 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 ("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 חיצוני של מוצר הנפט בתוספת או בהפחתת סכום שיקבע המנהל, באישור שר האנרגיה ושר האוצר.

6.30.10 מחיר לצרכן - צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מירביים בתחנות תדלוק) התשס"ב-2002 (בסעיף זה: "הצו") קובע מחיר מירבי לבנזין 95 אוקטן נטול עופרת הנמכר בשירות עצמי בתחנות תדלוק ציבוריות וכן מועדי ושיטת עדכונו. בחודש ספטמבר 2011 הופחת מרווח השיווק

באופן שהשפיע לרעה על דלק ישראל ולמיטב ידיעת דלק ישראל גם על חברות הדלק האחרות במשק. ממועד זה ועד לחודש ספטמבר 2012, עודכן מרווח השיווק מעת לעת אך לא הוחזר למצבו כפי שהיה קודם להפחתה הניכרת מחודש ספטמבר 2011. כמו כן, בחודש מאי 2018 הופחת שוב מרווח השיווק באופן שהשפיע לרעה על דלק ישראל ולמיטב ידיעת דלק ישראל גם על חברות הדלק האחרות במשק. יצוין, כי עדיין ניכרת בחברה 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.

6.30.11 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 וממתניה, לבקשתה, לשימוע בעל פה.

6.30.12 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.

6.30.13 פקודת המשקלות והמידות - 1947 (להלן: **"פקודת המשקלות"**) - פקודת המשקלות קובעת תקנים שונים למשקלות ומידות. מכוח פקודה זו הותקנו תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות שונות לבני מכשירים למדידת תזיקי נפט המורכבים על מיכליות וכן התקנת חותם כיול 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 כיול בתוקף.

### רגולציה בהיבט של 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. בעקבות רפורמה מקיפה בתחום רישוי העסקים, רישיונות עסק לתחנות תדלוק אשר בעבר היו ניתנים לצמיתות - לא ניתנים יותר, ונקצבה תקופת תוקף של 3 שנים לרישיון עסק לתחנת תדלוק ו- 5 שנים לחנות נוחות. מרבית רישיונות העסק לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי דלק ישראל היו לצמיתות, ובהתאם לרפורמה, החל מיום 31 בדצמבר 2018 רישיונות עסק אלו פקעו.

דלק ישראל נערכה לרפורמה מבעוד מועד, כאשר למועד הדוח, למרבית תחנות התדלוק הציבוריות וחנויות הנוחות של דלק ישראל הוצאו רישיונות עסק או היתרים זמניים עד לקבלת היתר קבוע. ביחס לתחנות התדלוק וחנויות הנוחות האחרות, פועלת דלק ישראל או בעל התחנה להוצאת רישיונות עסק, קבועים או זמניים, ולהערכת דלק ישראל אין מניעה מהותית מלקבלם. יצוין כי הסיבה שבגללה אין לחברה מספר רישיונות עסק קבועים או זמניים, הינה בשל תהליך חידוש הרישיונות אשר לעיתים מתעכב אצל הרשויות

מסיבות שונות, ובכלל זה סיבות הנובעות מזמני התגובה של גופים שונים כגון גופי כבאות, איכות סביבה וכיו"ב.

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 לחברה חשיפה בהקשר זה.

להלן טבלה המפרטת את כמות תחנות התדלוק וחנויות הנוחות אשר מופעלות במישרין על ידי דלק ישראל למועד הדוח (ולא בזכיינות על ידי צדדים שלישיים) שלהן יש רישיון עסק (בחלוקה לפי רישיון עסק קבוע/זמני):

| תחנות דלק    | בתוקף | לא בתוקף | נמצא בתהליכי בחידוש | סה"כ |
|--------------|-------|----------|---------------------|------|
| בהפעלת דלק   | 159   | 7        | 12                  | 178  |
| נכים - אספקה | 6     | 1        | 0                   | 7    |
| סה"כ         | 165   | 8        | 12                  | 185  |

| חנויות נוחות | בתוקף | לא בתוקף | נמצא בחידוש - לא בתוקף | סה"כ |
|--------------|-------|----------|------------------------|------|
| בהפעלת דלק   | 153   | 10       | 5                      | 166  |
| נכים         | 2     | 1        | 0                      | 3    |
| סה"כ         | 155   | 11       | 5                      | 169  |

האמור בסעיף זה לעיל בדבר חשיפתה של דלק ישראל ונושאי משרה בה לאור הפעלת תחנות תדלוק ו/או חנויות נוחות ללא רישיון עסק או בחריגה מהיתר הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר של החברה. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל התרחשויות ארועים בניגוד לצפייות החברה והחברה

להלן עיקרי החיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות:

6.30.14 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 וכיוצא"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 ("**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 ושונותה שיטת החישוב של שטחי הבינוי המותרים בתחנות תדלוק.

6.30.15 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים"), התקנות והצווים שיצאו מכוחו:

- 6.30.15.1 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 ובניה.
- 6.30.15.2 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.
- 6.30.15.3 תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים בתחנות דלק), התש"ל-1969 - קובעות, בין היתר, הוראות בדבר התנאים והמיתקנים התברואתיים בתחנות תדלוק.
- 6.30.15.4 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.
- 6.30.15.5 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 23:00 עד השעה 06:00 למחרת.
- 6.30.15.6 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.
- 6.30.15.7 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.

#### מגבלות ורגולציה בהיבטי הגבלים עסקיים

#### 6.30.16 הסכמי אספקה בלעדיים עם תחנות תדלוק

בהתאם להסדר בין הממונה על התחרות ובין דלק ישראל, אשר אושר בשנת 1998 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 מהמנהל ועמן אין לחברה "הסכם חכירה מקובל" (הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים במסגרתו עולים על סך המוגדר בהסדר), הינם הסדרים קובלים.

עוד נקבעו במסגרת ההסדר כאמור, 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 ולאלה ייקבעו כללים מיוחדים. נכון למועד דוח זה, טרם נקבעו כללים מיוחדים כאמור. הממונה הודיע כי ימליץ לבית הדין לאשר הסכמים לאספקה בלעדית לתקופות

מגבלות שבין שנה עד 14 שנה, בהתאם לנסיבות המיוחדות של התחנה אשר לגביה מבקשים לאשר הסכם. בשנת 1998, 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.

כמו כן, בימים 9.7.2017 ו- 26.12.2017, פרסמה רשות התחרות דוח להערות הציבור, הבוחן, לשיטתה, את התחרות בענף תחנות התדלוק. על פי הדוח כאמור 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. נכון למועד הדוח, המלצות הדוח טרם אומצו באופן רשמי, ומשכך בשלב זה קשה לאמוד את השפעתן על דלק ישראל.

#### 6.30.17 מגבלות רשות התחרות לעניין הפרדה בין פעילות הגז הטבעי לבין פעילות הנפט

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, משווקת הקבוצה גז טבעי בהזרמה בצינור באופן ישיר וכן גז טבעי דחוס (CNG) באמצעות חברת דלק גז טבעי בע"מ (חברה בבעלותה המלאה) ("פעילות הגז הטבעי").

ביום 12.10.2000 הטיל הממונה על התחרות מגבלות על קבוצת דלק, ובכלל זה על דלק ישראל (אשר נשלטה באותה עת על ידי קבוצת דלק), אשר עיקרן מגבלות על עיסוק בפעילות הגז הטבעי בישראל והפרדה מפעילות הנפט. מגבלות אלה הוטלו על רקע עסקה בה חברה מקבוצת דלק רכשה זכויות בפרויקט ים תטיס, שהיה מיזם נפט וגז טבעי במדף היבשתי של מדינת ישראל.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת דלק ישראל, פעילות הפקת הגז הטבעי בפרויקט ים תטיס מוצתה והיא מפיקה גז טבעי באופן זניח. כמו כן, יצוין כי כאמור לעיל קבוצת דלק איננה בעלת השליטה בחברה.

דלק ישראל פועלת בימים אלה למכירת פעילות הגז הטבעי, וככל שלא יעלה בידיה למכור את פעילות הגז הטבעי בזמן הקרוב, בכוונתה לפנות לרשות התחרות על מנת לקבל את אישורה לכך שמגבלות אלה אינן חלות יותר, בין היתר, בשל האמור לעיל.

**האמור לעיל לעניין מכירת החזקותיה של דלק ישראל בדלק גז טבעי בע"מ והערכותיה כי המגבלות לעניין ההפרדה בין פעילות הגז הטבעי לבין פעילות הנפט כמתואר לעיל אינן חלות עליה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, שעלול שלא להתממש, או להתממש בצורה אחרת בין היתר, בשל התרחשות אירועים בניגוד לציפיות החברה.**

#### רגולציה בהיבט של 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.

#### רגולציה בהיבט של הגנת הפרטיות ואבטחת מידע

דיני הגנת הפרטיות מחייבים את דלק ישראל, ככל חברה אחרת המחזיקה במידע אודות אנשים פרטיים (כגון לקוחות דלק ישראל בתחום פעילות זה), לבצע פעולות שונות ביחס למידע המוחזק על ידיה, ובכלל זה לרשום מאגרי מידע ביחס לחלק מסוגי המידע המוחזק על ידיה, לאבטח את המידע באופן מסוים, למנות בעלי תפקידים בתחומי פרטיות ואבטחת מידע כגון מנהלי מאגרי מידע, ועוד. כאמור בסעיף ד להלן, דלק



ישראל מבצעת באופן שוטף התאמות לדין בעניין זה, הן בהיבטי הגנת פרטיות והן בהיבטי אבטחת מידע, לרבות עדכוני מאגרי מידע רשומים, רישום מאגרי מידע חדשים, מינוי מנהלי מאגרי מידע ועוד.

### 6.31 הסכמים מהותיים

#### 6.31.1 הסכם לרכישת מוצרי דלקים עם בז"ן

כאמור בסעיף 6.24 לעיל, נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של דלק ישראל בשני תחומי פעילותה נרכשים מבז"ן, אשר לה בלעדיות במכירת מוצרי הדלק כאמור לחברה על פי הסכם שנתי שנחתם מידי שנה בין הצדדים ("**הסכם בז"ן**"). במסגרת הסכם בז"ן, רוכשת דלק ישראל מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבזון 95 וסולר תחבורה קובע הסכם בז"ן, משנה לשנה, כמויות שנתיות שאותן מחויבת דלק ישראל לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה חודשיות המועברות לבז"ן מראש, כאשר לחברה הזכות לסטות מהתחזיות כאמור בשיעורים אשר הקבועים בהסכם בז"ן.

מחירי מוצרי הדלקים הנרכשים מבז"ן נקבעים בנוסחה המבוססת על מחירי המוצרים בנמל לוורה באיטליה, הכוללים, בין היתר, עלויות הובלה ימית וביטוח ("**מחיר לוורה**"). מחיר לוורה הרלבנטי לקביעת המחירים של המוצרים הנרכשים על פי הסכם בז"ן, הינו מחיר לוורה המפורסם ב-5 פרסומים רצופים, שהאחרון שבהם קדם בשני ימי עבודה, בארץ, לתחילת חודש האספקה.

הסכם בז"ן כולל, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחירים אותם משלמת דלק ישראל לבז"ן המתבססים, בין היתר, על הכמויות הנרכשות על ידי דלק ישראל, בטחונות כספיים שעל דלק ישראל להעמיד בגין ביצוע הרכישות מבז"ן, וכדומה.

כמו כן, עד לפרוץ משבר הקורונה, נהגה דלק ישראל לרכוש מבז"ן כמויות גדולות של דלק סילוני המיועדות לחברות תעופה זרות ומקומיות, כאשר עם פרוץ משבר הקורונה כמות זו ירדה באופן משמעותי, וזאת עקב ירידה מהותית בהיקף הטיסות בעולם, ובכלל זאת היקף הטיסות היוצאות מישראל והנכנסות אליה, אשר למועד הדוח טרם חזר לימים כתיקונם כפי שהיה קודם למשבר.

#### 6.31.2 הסכם לאספקת גז טבעי

בחודש דצמבר 2013, התקשרה דלק ישראל בהסכם לאספקת גז טבעי עם התאגידים המחזיקים בזכויות מאגר תמר (בסעיף זה: "**השותפויות**"), ובניהם חברת נובל אנרגי האמריקאית, וכן דלק קידוחים - שותפות מוגבלת ואבנר חפשי נפט - שותפות מוגבלות, המצויות בשליטתה של קבוצת דלק, שהינה בעלת השליטה בדלק פטרוליום ("**ההסכם אספקת הגז**").

להלן מובאים עיקרי הסכם אספקת הגז :

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 בסעיף זה: "**תקופת ההסכם**"). על אף האמור, ביום 5.11.2020, בהמשך למשא ומתן עם השותפויות, הוארכה תקופת ההסכם עד ליום 31.12.2022 וכן שופרו התנאים המסחריים כנגד הארכת התקופה.

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 ("התחייבות ה-TOP"). בהסכם נקבע כי במשך תקופת ביניים עד להשלמת הגדלת קיבולת האספקה של מערכת הטיפול וההולכה של פרויקט תמר (בסעיף זה: "תקופת הביניים"), אספקת הגז לחברה 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 לחברה במסגרת ההסכם מתבצעת על בסיס מחייב (Firm) והתחייבות ה-TOP של דלק ישראל נכנסה לתוקפה.

מחיר הגז: מחיר הגז שנקבע בהסכם מוצמד למחירי הברנט (Brent), הכולל "מחיר רצפה" ו-"מחיר תקרה", הכל בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם. נכון למועד זה, מחיר הרצפה גבוה משמעותית ממחירי השוק.

להערכת דלק ישראל, סכום הרכישה המצטבר בתקופת ההסכם (בהתבסס על הערכת דלק דלק ישראל לגבי כמות הגז הטבעי שתירכש במהלך תקופת האספקה) עשוי להסתכם בכ- 100 מיליון דולר ארה"ב.

יובהר כי היקף הרכישות בפועל יגזר ממכלול גורמים, לרבות כמויות הגז שתירכשנה בפועל על-ידי דלק ישראל ומחיר הברנט.

נכון למועד דוח תקופתי זה, עומדת דלק ישראל בכמויות הגז הטבעי אותן היא נדרשת לרכוש על פי ההסכם, כאשר ביחס לשנת 2022, דלק ישראל כבר התקשרה בהתקשרויות חוזיות מחייבות למכירת החלק הארי של הגז הטבעי אותו התחייבה לרכוש מהשותפויות. דלק ישראל מעריכה כי גם היתרה תימכר על ידיה במהלך שנת 2022, כאשר גם ככל שלא – מדובר בסכום שאינו מהותי (כ- 200 אלף דולר).

**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 החברה, מחיר הגז שיקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם, מחירי הברנט, רגולציה וכיוצ"ב**

#### 6.32 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.

#### 6.33 יעדים ואסטרטגיה עסקית

דלק ישראל הינה אחת מהחברות המובילות בישראל בשני תחומי פעילותה. דלק ישראל נוהגת לבחון את תכניותיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכןם בהתאם להתפתחויות שחלות במשק האנרגיה, ענף תחנות הדלק וקמעונאות הדרכים, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות. בכלל זה, דלק ישראל פועלת באופן שוטף לצורך המשך פיתוח תחומי פעילותה הקיימים ובוחנת ללא הרף התרחבות לתחומי פעילות משיקים נוספים, על מנת לגוון את תמהיל עסקיה.

לחברה תכנית אסטרטגית שגובשה על ידי הנהלתה, אשר גובשה על רקע השינויים הקיימים והצפויים בשווקים בהם פועלת דלק ישראל.

כאמור לעיל, בשנים האחרונות, התרחשו שינויים מהותיים בענף שיווק הדלקים, אשר באו לידי ביטוי בתחרות גבוהה, בגידול משמעותי במספר תחנות התדלוק בישראל, בירידה במחירי חביות הנפט, במחירי תזקיית הנפט ובמרווח הזיקוק ובהורדת מרווחי השיווק של בנזין 95 אוקטן, שהינו מוצר בפיקוח. כמו כן, ישנה מגמת מעבר לרכבים בעלי הנעה חלופית. עם זאת, על סמך תחזיות שבידי דלק ישראל, היא צופה כי מוצרי הבנזין והסולר ימשיכו להוות מקור אנרגיה מרכזי להנעת כלי רכב וכי העלייה בביקוש לדלקים לתחבורה תימשך גם בשנים הקרובות.

בשנים הקרובות, בכוונת דלק ישראל להשקיע משאבים רבים לצורך פיתוח תחנות התדלוק וחנויות הנוחות אותם היא מפעילה תחת מגזר הקמעונאות והמסחר, וכן לפעול לשיפור מתמיד של מערך התפעול והלוגיסטיקה שלה על מנת לשפר ביצועים ולצמצם עלויות.

כמו כן, דלק ישראל מתכוונת להמשיך ולהרחיב את הפריסה הארצית של רשת מתחמי התדלוק והמסחר שלה תחת מגזר הקמעונאות והמסחר, לרבות הקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים שיכללו, בין היתר, גם חנויות נוחות נוספות. לפרטים אודות שתי תחנות תדלוק אשר טרם נפתחו, אך ביחס אליהם נחתמו התחייבויות חוזיות/מכרזיות לגבי פתיחתן, ראו סעיף 6.21.3 לעיל.

בנוסף לכך, בכוונת דלק ישראל להרחיב את נתח השוק שלה גם בתחום מכירות הגפ"מ ללקוחות ביתיים ומסחריים, וכן להרחיב אף את אחיזתה במקטע שיווק גז טבעי.

כפי שמפורט בסעיף 6.11.9 לעיל, לאחרונה החלה דלק ישראל לפעול בתחום חשמול כלי רכב באמצעות שיתוף פעולה עם צד שלישי להקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ. בהתאם לאמור לעיל, פעילות דלק ישראל בשנים הקרובות צפויה להתמקד, בין היתר, בפעילויות הבאות:

#### **שיפור ופיתוח "העולם הקיים" של הקבוצה :**

6.33.1 דלק ישראל תשים דגש על מבנה ארגוני יעיל, ושיפור היכולות המקצועיות של הגורמים השונים לרבות מקצועיות העובדים המפעילים את מתחמי התדלוק והמסחר תוך שימת דגש על שיפור הבקלאות בתהליכים הנדרשים במסגרת הפעלת המתחם.

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

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

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

6.33.5 בחינת הפעלת מתחמי התדלוק והמסחר על ידי דלק ישראל והוצאת מתחמי תדלוק ומסחר למפעילים מטעם דלק ישראל בדגש על הגדלת רווחיות דלק ישראל והגדלת הכמויות הנמכרות.

6.33.6 הרחבת שיווק גפ"מ במתחמי תדלוק נוספים וללקוחות קצה בתעשייה, ובכלל זה הרחבת פעילותה של דלק ישראל בתחום גפ"מ מגורים, במקביל לגפ"מ אוטומטיבי, במתחמי תדלוק נוספים.

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

6.33.8 מכירת או הפסקת פעילויות שאינן מניבות רווח ושאין בתחום הליבה של דלק ישראל.

6.33.9 חידוש הסכמי שכירות עם בעלי תחנות בדגש על כדאיות כלכלית ורווחיות דלק ישראל, ללא תלות במיקום מתחם התדלוק, גיאוגרפית.

#### **פיתוח "עולם חדש" שיכלול תחומי פעילות חדשים בהן תפעל הקבוצה**

6.33.10 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.

6.33.11 כניסה לתחום חשמול כלי רכב, ובכלל זה פריסת רחבה של עמדות טעינה וחשמל המיועדים לכלי רכב חשמליים, לרבות במסגרת ביצוע שיתופי פעולה עם חברות הפעילות בתחומים אלו, כגון שיתוף הפעולה של דלק ישראל עם צד שלישי בעניין זה כמפורט בסעיף 6.11.9 לעיל.

6.33.12 איתור השקעות בתחומים משלימים ומשרתי צרכי אוכלוסייה וכניסה לעולמות החוויה, התרבות, הפנאי, הספורט, התיירות, המרקטים, המזון המהיר ועוד, וכן עולמות משיקים נוספים כגון תחום שטיפת כלי הרכב ותחומים דומים נוספים, לרבות תחומים ועולמות אשר אינם סינרגטיים באופן ישיר לתחומי פעילותה של הקבוצה כיום, וזאת במטרה להרחיב את סל המוצרים והשירותים של הקבוצה.

בעניין זה, יצוין כי במסגרת בניית התכנית האסטרטגית של דלק ישראל, שמה לעצמה דלק ישראל למטרה לייצר חוויית לקוח חדשה שבבסיסה תשים דלק ישראל את הלקוח וצרכיו במרכז, תוך שימוש בפעילויות מבוססות "דאטה חכמה" והקמה של שירותים משלימים לשירותיה הקיימים של דלק ישראל לרבות יצירת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים אשר מתמחים בשירותים כאמור. במסגרת האמור לעיל, חילקה דלק ישראל את חוויית הלקוח כאמור לארבע קטגוריות:

א. חוויית הרכב – מטרת דלק ישראל הינה לשדרג את המענה השוטף והיומיומי אשר יינתן לרכבים אשר יבקרו במתחמי התדלוק והמסחר שלה, לרבות מתן שירותי שטיפת רכבים, שיפור שירות הדלקנים, כניסה לעולם חשמול כלי הרכב ופריסת עמדות טעינה בתחנות התדלוק והמסחר, שירותי חילוץ, ביטוחים ועוד.

ב. החוויה בתחנה – יצירת סגמנטציה מותאמת לשירות העולם החדש, ובכלל זה הקמת מתחמים למכירת מזון מהיר ויצירת "מוקדי משיכה" עבור לקוחות קיימים ופוטנציאלים של דלק ישראל למתחמי התדלוק והמסחר של דלק ישראל, לרבות שיפוץ ושדרוג מתחמי תדלוק קיימים. בעניין זה, יצוין כי במהלך שנת 2021, שידרגה דלק ישראל כ- 60 מתחמי תדלוק בהשקעה כספית של כ- 500 אלפי ש"ח במוצק לכל מתחם תדלוק כאמור. מתוך מתחמי התדלוק כאמור, השלימה דלק ישראל שדרוג של כ- 45 מתחמי תדלוק לפני חודש ספטמבר 2021 ובמתחמים אלה, ביחס לחודשים ספטמבר עד תום דצמבר 2021, חל גידול של כ- 13% בסל הקניות הממוצע בחנויות הנוחות המשודרגות וגידול של כ- 16% במכירות בחנויות רשת ג'ו המשודרגות, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019.

ג. החוויה בדרך – הרחבת תחום הקמעונאות והקמת מתחמי קמעונאות נוספים, ובכלל זה הקמת "מיני סופרים", עגלות קפה, מענה למשלוחים וכן כניסה לעולמות הפנאי, הספורט, התיירות ועולמות דומים נוספים.

ד. החוויה דיגיטלית – הפיכתה של האפליקציה כ"כלי מארגן" של כלל עולמות החוויה שבהן פועלת ותפעל הקבוצה, ובכלל זה הקמת מועדון לקוחות רחב על בסיס האפליקציה, יצירת ארנק דיגיטלי המחבר ומאחד את כל שיתופי הפעולה של דלק ישראל תחת ארנק אחד ומועדון אחד, שילוב אמצעי

תשלום, ביצוע פרסונליזציה ולמידה מעמיקה של צרכי והתנהגות הלקוח, יצירת Market Place - אתר סחר, ובכך לבנות מערך שליחויות מותאם.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד הדוח. המידע נגזר במידה מהותית מציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את יעדיה האסטרטגיים, אשר במידה בלתי מבוטחת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתם. בהתאם, מידע זה, עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה ובכלל זה שינויים רגולטורים, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בהמשך.

#### 6.34 צפוי להתפתחות בשנה הקרובה

התכנית האסטרטגית של דלק ישראל לשנה הקרובה כוללת, בין היתר, פעילויות שוטפות שמטרתן שימור מעמדה של דלק ישראל כמובילה בשני תחומי פעילותה, תוך פיתוח מנועי צמיחה חדשים ושמירה על רציפות תפעולית, התייעלות ושיפור הרווחיות. במהלך שנת 2021, החלה דלק ישראל ליישם חלק מאבני הדרך שבתכנית, כאשר בין היתר, פעלה דלק ישראל להקמת תשתיות, גיוס כוח אדם מתאים, התאמת המבנה הארגוני שלה למימוש יעדי התוכנית האסטרטגית שלה, ביצוע חלק מהפיתוחים/הטמעת מערכות טכנולוגיות (ובכלל זה השקת האפליקציה כמפורט בסעיף 6.14 לעיל, וכן הטמעתה בקרב קהל לקוחותיה), התחלת ביצוע השינויים בחנויות הנוחות וכיו"ב.

במהלך השנה הקרובה, בכוונת דלק ישראל להתמקד, בין היתר, בפעולות הבאות:

א. המשך הרחבה ושדרוג של מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות של הקבוצה, לרבות שדרוג הנראות שלהם, שיפור איכות השירות וסל המוצרים והשירותים המוצע במסגרתה, וכן חווית המשתמש של לקוחות הקבוצה.

ב. כניסה לעולמות תוכן נוספים כגון: עולם הפנאי והמרקטים ועולמות נוספים כמפורט בסעיף 6.33 לעיל.

ג. כניסה לתחום חשמול כלי רכב, ובכלל זה פריסת עמדות טעינה וחשמל, לרבות במסגרת ביצוע שיתופי פעולה עם חברות הפעילות בתחומים אלו. לפרטים נוספים בדבר הסכם לשיתוף פעולה שנחתם בין דלק ישראל לבין צד שלישי ואשר נועד להסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים לצורך כניסתה של דלק ישראל לתחום חשמול כלי רכב באמצעות הקמה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ, ראו סעיף 6.11.9 לעיל.

ד. הגדלת מאגרי המידע והנתונים שבידי דלק ישראל, וכן שימוש במאגרי המידע והנתונים כאמור באופן אשר ישרת את צרכיה של דלק ישראל, ובכלל זה שימוש באמצעות טכנולוגיה חדישה ומתקדמת וכלים מיוחדים אשר יאפשרו לחברה לנתח את פעילות לקוחותיה, להבין באופן מעמיק את צרכיהם וכן להתאים את מגוון וסל מוצרי דלק ישראל ללקוחותיה. בכלל זה, יצוין כי דלק ישראל מבצעת באופן שוטף התאמות לדין בעניין זה, בדגש על התאמות הנדרשות על פי הרגולציה הרלוונטית בהיבט אבטחת מידע והגנת פרטיות, ולצורך כך מבצעת, בין היתר, את הפעולות הבאות: עדכון שוטף של מאגרי המידע הקיימים שלה ובכלל זה מינוי מנהלי מאגרים וועדות פנימיות בהתאם לתחומים המקצועיים של כל מאגר, ורשימת מאגרי מידע חדשים על פי הצורך, ביצוע הדרכות מעת לעת להנהלת דלק ישראל בנושא של אבטחת מידע ופרטיות בהתאם לבעלי התפקידים, עדכונים שוטפים של נהלי דלק ישראל בתחומים אלה, מינוי מנהל אבטחת מידע ועוד.

המידע האמור בדבר אופן מימוש התכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת דלק ישראל ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים

### 6.35 גורמי סיכון

דלק ישראל חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

#### סיכונים מאקרו

##### 6.35.1 השפעת משבר הקורונה על תחום הדלק

כאמור בסעיף 1.2.1 לפרק א' זה לעיל, על רקע משבר הקורונה חלה האטה בפעילות הכלכלית העולמית, ובמדינות העולם ננקטים 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 הקבוצה, עסקיה ורווחיה.

##### 6.35.2 מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם

המציאות המורכבת בה נמצאת ישראל במשך שנים רבות, הן מבחינה ביטחונית והן מבחינה פוליטית, היא בעלת השפעה ישירה ומהותית על המצב הכלכלי, על ייבוא ומחיר הנפט, תזקי נפט ומרווחי הזיקוק ולפיכך, גם על פעילות דלק ישראל. מציאות זו מלווה בחשיפה למגבלות מסחר, סנקציות מסחריות מצד ספקים בינלאומיים, קושי ברכישת ואספקת נפט גולמי, קושי בייצור ואספקת תזקי נפט ומלווה בסיכון חבלה במתקני הקבוצה ע"י גורם עוין.

כמו כן, מציאות זו הינה בעלת השפעה על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכב הפרטיים בישראל וכן על תיירות הפנים והחוץ. אלו עלולים להוביל, בהתאמה, לירידה בצריכת הדלקים ע"י ציבור בעלי הרכב הפרטיים בישראל וכן לירידה בצריכת הדס"ל על ידי חברות התעופה.

##### 6.35.3 סיכונים פיננסיים

6.35.3.1 שינויים בשיעורי הריבית – משדלק ישראל נוטלת אשראי הנושא ריבית משתנה, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בריבית.

6.35.3.2 שינויים בשערי חליפין של מטבעות – דלק ישראל חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשערי החליפין בין הדולר לבין השקל. דוחותיה הכספיים של דלק ישראל נמדדים ומוצגים בש"ח, אולם היות שדלק ישראל פועלת בשוק הדלקים, חלק ניכר מנכסיה והתחייבויותיה השוטפים נתונים להשפעת שער הדולר.

6.35.3.3 אינפלציה ומדד המחירים לצרכן – משדלק ישראל נוטלת אשראי בריבית קבועה צמודה למדד, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בשיעורי המדד.

6.35.3.4 מעילות והונאות פיננסיות – הונאות ומעילות על ידי גורמי פנים וגורמי חוץ עלולות להוביל לפגיעה כספית ותדמיתית בדלק ישראל.

##### 6.35.4 אבטחת מידע וסיכונים סייבר

מרבית מהתפעול השוטף של דלק ישראל מלווה בשימוש במערכות מידע, החשופות מעצם טבען לסיכונים סייבר. עם התפתחות הטכנולוגיה, סיכוני סייבר הפכו נרחבים בימינו. ישנה מגמת עלייה באיומי סייבר, הנובעים הן ממניעים כלכליים והן ממניעים פוליטיים/חברתיים. מתקפות סייבר, לרוב, מלוות בגרימת נזקים כלכליים והשבתת הפעילות העסקית של דלק ישראל. כמו כן, נזקי המוניטין, בעקבות מתקפות אלו, עלולות לגבות מחיר עסקי דלק ישראל.

### סיכונים ענפיים

6.35.5 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 1.4.1 לפרק זה לעיל.

### 6.35.6 רגולציה

התחומים בהם פועלת דלק ישראל הנם עתירי רגולציה. מגוון שינויים רגולטורים, כגון אלו הנוגעים להעסקת עובדים, היתרים לפתיחת עסקים בשבת, רישוי עסקים, איכות סביבה ועוד, עלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של דלק ישראל. כמו כן, על חלק ממוצרי דלק ישראל ופעילותיה חל פיקוח. בין אלו ניתן למצוא: בנזין 95 אוקטן לציבור, בנזין תעופתי ודיווח על מחירי סולר תחבורה בתחנות התדלוק. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 6.30 לעיל.

6.35.7 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 סעיף 6.18 לעיל. כמו כן, נמשכת מגמת הקמת תחנות דלק מתחרות בסמיכות למתחמי התדלוק של החברה

6.35.8 מיסוי הדלקים והשמנים - 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.

6.3.1 שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזורי - כאמור בסעיף 6.30.12 לעיל, המדינה רשאית לשנות את הסדר הביניים להחזקת מלאי חירום ביטחוני בלבד ולדרוש גם החזקת מלאי אזורי. משמעות הדרישה להחזיק במלאי אזורי, 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 בהן היא עושה שימוש, גידול אשר עשוי להיות בעל השפעה חיובית על עסקי דלק ישראל.

6.35.9 תלות במתקני תשתית - ענף הדלק מוגבל במתקני התשתית ולפיכך הפסקת פעילות במתקן תשתית עלולה לפגוע בפעילות התקינה של בתי הזיקוק ושל חברות הדלק.

6.35.10 שינוי במרווח השיווק - מכיוון שמרווח השיווק המרבי בבנזין 95 אוקטן הינו סכום קבוע (בשל קיומו של פיקוח ממשלתי), שאינו מושפע מתנודתיות במחירי הדלקים לפי שער בז'יין 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.

6.35.11 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 6.29 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 ממכל או מצנרת.

6.35.12 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.

6.35.13 תלות בבתי הזיקוק - כמפורט בסעיף 6.24.1 לעיל, לחברות הפועלות בתחומי פעילות תזיקי הנפט תלות כמעט מוחלטת בבז"ן. את התלות כאמור מקטינה במעט ההתקשרות ליבוא בנזין 95 אוקטן.

6.35.14 כישלון 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.

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

6.35.16 סיכון אשראי (אובליגו) - ענף הדלק מאופיין במתן אשראים גדולים ללקוחות, הרוב המוחלט של האשראי שנותנת החברה ללקוחות אינו מובטח בביטחונות או בערבויות כלשהם ועל כן דלק ישראל נתונה בסיכון ביחס לאותו אשראי.

#### 6.35.17 יישום תקן EMV

כאמור לעיל, החל מחודש יולי 2022, יחויבו חברות מסחריות לעשות שימוש בתקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי, שהינו תקן לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי אשר נועד, בין היתר, להפחית באופן משמעותי את מספר שכפול כרטיסי האשראי והזיופים. כאמור לעיל, ביחס למתחמי התדלוק, אין בישראל פתרון אופרטיבי מוכח לחומרה ולתוכנה המתאים ליישום הוראות פרוטוקול התקן, ולהערכת החברה חברות הדלק יתקשו לעמוד בדרישה לאמץ את התקן כאמור עד למועד הנדרש.

#### סיכונים ענפיים

#### 6.35.18 נזילות ואשראי

קושי בגיוס מקורות מימון חדשים והתייקרות מקורות המימון, עשויים לפגוע ביכולתה של דלק ישראל לפרוע את חובותיה.



6.35.19 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 לחברה 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):

| <u>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום תחנות הדלק בישראל</u> |               |             |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| השפעה קטנה                                                              | השפעה בינונית | השפעה גדולה |                                                            |
|                                                                         |               |             | <b>סיכוני מקרו</b>                                         |
|                                                                         |               | X           | משבר הקורונה                                               |
|                                                                         |               | X           | מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם                         |
|                                                                         | X             |             | סיכונים פיננסיים                                           |
|                                                                         | X             |             | אבטחת מידע, סיכוני סייבר והגנת הפרטיות                     |
|                                                                         |               |             | <b>סיכונים ענפיים</b>                                      |
|                                                                         |               | X           | שינויים במחירי הנפט ובמחירי תחנות הדלקים                   |
|                                                                         |               | X           | רגולציה                                                    |
| X                                                                       |               |             | הקמת תחנות תדלוק נוספות                                    |
|                                                                         | X             |             | מיסוי דלקים                                                |
| X                                                                       |               |             | שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזרחי                        |
|                                                                         | X             |             | תלות תשתיות במתקני                                         |
|                                                                         |               | X           | שינוי במרווח שיווק                                         |
|                                                                         | X             |             | חשיפה להליכים עקב חומרים מסוכנים ורעילים וזיהומים סביבתיים |
|                                                                         |               | X           | פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים                                |
|                                                                         |               | X           | תלות בבתי הזיקוק                                           |

| מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי ההתברה בתחום תחנות הדלק בישראל |               |             |                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------|
| השפעה קטנה                                                       | השפעה בינונית | השפעה גדולה |                                                   |
|                                                                  | X             |             | השגת אישורים ורישיונות הנדרשים לצורך תחנות התדלוק |
|                                                                  |               | X           | רגולציה מתפתחת מתחום איכות הסביבה                 |
|                                                                  | X             |             | יישום תקן EMV                                     |
|                                                                  |               |             | סיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל           |
|                                                                  | X             |             | נזילות ואשראי                                     |
|                                                                  | X             |             | מבנה הבעלות על תחנות התדלוק                       |

## חלק שישי | תיאור עסקי הקבוצה בכללותה

### 7. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

- 7.1. לפרטים אודות נכסי קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4 לעיל.
- 7.2. לפרטים אודות מתקניה של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5 לעיל.
- 7.3. 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. בנוסף, החל מחודש מרץ 2020, החלה החברה לקבל שירותי ניהול מנותן שירותים נוסף אשר תפקידו הינו ריכוז וקידום תחום האנרגיה הירוקה בחברה.
- 8.2. 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, וכן עובד נוסף המועסק כיועץ משפטי פנימי בקבוצת האנרגיה.
- 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'.
- 8.5. יצוין כי ביום 7.3.2022 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית (אסמכתא מס': 2022-01-027073) שעתידיה להתקיים ביום 12.4.2022, ואשר על סדר יומה: (1) אישור תנאי כהונתו של מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה) בדלק ישראל כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל; וכן (2) אישור תנאי כהונתו של הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה) בדלק נכסים כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים.
- 8.6. לפרטים אודות ההון האנושי בדלק ישראל, ראו סעיף 6.15 לעיל.

### 9. הון חוזר

- 9.1. לפרטים בנוגע להון החוזר של הקבוצה, ראו סעיף 4.25 לעיל.
- 9.2. לפרטים בנוגע להון החוזר של דלק ישראל, ראו סעיף 6.17 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. הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח, אשר הועמדה לחברה על ידי בנק לאומי ביום 4.1.2022 (לאחר תאריך הדוח) במקומה של הלוואה קודמת שהועמדה על ידי בנק לאומי בסך של 115 מיליון

ש"ח (ואשר נפרעה בד בבד עם קבלת ההלוואה החדשה). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-002398).

10.1.2. אגרות חוב שהנפיקה החברה (סדרה ב'). לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, לרבות הבטחות שהעמידה להבטחת אגרות החוב, ומגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה בקשר עמן, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

10.1.3. הלוואות יעודיות שנטלו תאגידי קבוצת הנדל"ן מתאגידים בנקאיים זרים לשם מימון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 4.19 לעיל;

10.1.4. 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.

10.1.5. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק ישראל, כמפורט בסעיף 6.19 לעיל.

10.2. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבית שנטלה החברה ממקורות בנקאיים, נכון ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2021, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

| נכון ליום 31.12.2020  |                |              | מקורות אשראי בנקאיים |                   |
|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|-------------------|
| סכום השווי(באלפי ש"ח) | ריבית אפקטיבית | ריבית ממוצעת |                      |                   |
| 65,048                | 2.60%          | 2.57%        | ש"ח                  | הלוואות לזמן קצר  |
| 59,032                | 5.39%          | 5.26%        | ש"ח                  | הלוואות לזמן ארוך |

| נכון ליום 31.12.2021  |                |              | מקורות אשראי בנקאיים |                   |
|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|-------------------|
| סכום השווי(באלפי ש"ח) | ריבית אפקטיבית | ריבית ממוצעת |                      |                   |
| -                     | -              | -            | ש"ח                  | הלוואות לזמן קצר  |
| 36,859                | 3.35%          | 3.3%         | ש"ח                  | הלוואות לזמן ארוך |

10.3. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות קבוצת הנדל"ן ראו גם סעיף 4.21 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. אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי מימון:

במסגרת קבלת הלוואות ומסגרות אשראי מבנקים נקבעו, בין היתר, אמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות עיקריים, כדלקמן:

כאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, ביום 4.1.2022 (לאחר תאריך הדוח) העמיד בנק לאומי לחברה הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח, אשר הועמדה כחלק להלוואה קודמת שהועמדה על ידי בנק לאומי בסך של 115

מיליון ש"ח (כאשר ההלוואה החדשה פרעה במלואה את ההלוואה הקודמת).

במסגרת קבלת ההלוואה כאמור, החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן (יצוין כי כמפורט בהערות שוליים 1 ו-2, אמות המידה הפיננסיות מתייחסות ליתרת ההלוואה החדשה וכן לנתונים הקשורים בדלק ישראל ובדלק נכסים):

א. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5<sup>1</sup>.

ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1<sup>2</sup>.

בהתאם להסכם ההלוואה שנחתם מול הבנק בקשר עם העמדת ההלוואה החדשה (בסעיף זה: "**הסכם ההלוואה**"), אי עמידת באמות המידה הפיננסיות לעיל לא תהווה עילה לפירעון מיידי ככל שתוקנה בהתאם למנגנון "ריפוי" שנקבע בהסכם ההלוואה.

במסגרת הסכם ההלוואה, החברה הסכימה להגביל את זכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה או לבצע רכישה עצמית לסכום של עד ל- 30%-50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית.

כמו כן, עוד התחייבה החברה כי שיעור החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ, יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל, אלא אם כן קיבלה לכך את הסכמת הבנק מראש.

לפרטים נוספים אודות ההלוואה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-002398).

#### 10.7. שעבודים וערבויות

כאמור בסעיף 6.1 לעיל, כל מניותיה של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים משועבדות לבנק לאומי, כנגד ההלוואה שקיבלה החברה כאמור בסעיף 10.6 לעיל.

#### 10.8. הסכמי מסגרת לקבלת הלוואות ו/או 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

<sup>1</sup> בעניין זה, המונח "**יחס כיסוי החוב**", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:

(i) הסכום המצטבר של: (א) היתרה הבלתי מסולקת בגין ההלוואה החדשה, כאשר סכום זה מחולק בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, ו-(ב) החוב הפיננסי נטו של דלק ישראל (כהגדרתו להלן); חוב פיננסי נטו של דלק ישראל, משמעו – הסכום המצטבר של יתרת התחייבויות דלק ישראל כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אג"ח ומלווים אחרים, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים שלא נחתמו בגינם כתבי קיזוז/שטרי משכון לטובת צד שלישי כלשהו, ובניכוי יתרת הלקוחות על פי דוחותיה הכספיים של דלק ישראל. (ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של דלק ישראל על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

<sup>2</sup> המונח "**יחס שירות החוב**", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:

(i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור ההחזקה של החברה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים. לפרטים נוספים אודות דלק נכסים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום החברה מיום 20.4.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-066390). (ii) שירות החוב של החברה, אשר משמעו – הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין ההלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

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 לנישום. 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 2015. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

### 12. הסכמים מהותיים

12.1. לפרטים אודות הסכמי מתן שירותים והסכמי העסקה של נושאי המשרה בחברה, לרבות הסכם מתן שירותים עם יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

12.2. לפרטים אודות התקשרויות מהותיות של החברה וחברות בת של החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 1.4 לעיל.

12.3. לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח הצעת המדף מיום 18 בפברואר 2018 (בסעיף 12

זה - "שטר הנאמנות לסדרה ב'".

12.4. 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.

12.5. לתיאור עיקרי ההסכמים בין החברה לבין צד שלישי המחזיק יחד עם החברה בבית המלון ב-Langen, ראו שטר הנאמנות לסדרה ב' וכן דיווח מידי 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.

לתיאור הליכים משפטיים מהותיים (לרבות בקשות להכרה בתביעות ייצוגיות) אשר דלק ישראל צד להם, ראו באור 23ב' 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 ובisrael, ופעילויות קבוצת האנרגיה ודלק ישראל מתבצעות בעיקרן בישראל. החברה אינה מדווחת על איזורים גאוגרפים 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 2021

### פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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 2021 ("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 ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים"), היא תמשיך לדווח לפי תקנה 25 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': 2021-01-004654). משכך, החל ממועד דוח תקופתי זה, החברה כבר אינה ממשיכה לדווח לפי תקנה 25 לתקנות דוחות תקופתיים.

#### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

#### 1.1 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020:

| הסבר לשינויים                                                    | 31 בדצמבר<br>2020<br>(באלפי<br>ש"ח) | 31 בדצמבר<br>2021<br>(באלפי ש"ח) |                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>נכסים</b>                                                     |                                     |                                  |                                     |
| נובע בעיקר מהנפקות הון ומנגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות. | 18,979                              | 53,383                           | מזומנים ושווי מזומנים               |
| נובע בעיקר מהנפקות הון וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.           | 1,227                               | 50,703                           | פיקדונות בנקאיים                    |
|                                                                  | 2,194                               | 1,845                            | לקוחות והכנסות לקבל                 |
| -                                                                | 462                                 | 2,314                            | חייבים ויתרות חובה                  |
| -                                                                | 2,339                               | 2,741                            | מזומנים מוגבלים                     |
| נובע בעיקר מפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.              | 3,650                               | 10,285                           | הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך |



|                                                               |                  |                |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 810,099          | 693,835        | בעיקר בגין מימוש האופציה בעסקת דלק, מעסקת דקטלון, מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה, מנגד קיטון בעקבות ירידה בשער החוץ של האירו. |
| נדל"ן להשקעה                                                  | 74,544           | 78,250         | נובע משינוי בשער החליפין של האירו וכן משערוך בתקופה.                                                                                                  |
| רכוש קבוע                                                     | 47,514           | 51,204         | נובע מהפחתה שוטפת לתקופה.                                                                                                                             |
| נכסי זכות שימוש                                               | 18,781           | 15,981         | נובע מהכרה לראשונה בנכסי זכות שימוש בגין הסכם חכירת משרדי החברה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.                                                             |
| נכס מס נדחה                                                   | 352              | -              | נובע מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.                                                                                                                   |
| <b>סה"כ</b>                                                   | <b>1,072,561</b> | <b>868,121</b> | <b>-</b>                                                                                                                                              |

| הסבר לשינויים                             | 31 בדצמבר<br>2020<br>(באלפי ש"ח) | 31 בדצמבר<br>2021<br>(באלפי ש"ח) |                                                                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>התחייבויות והון</b>                    |                                  |                                  |                                                                        |
| הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים         | -                                | 62,260                           | נובע מהמרת הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך.                                 |
| חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים | 6,824                            | 5,666                            | העלייה נובעת בעיקר מקבלת הלוואה בנקאית לזמן ארוך במגזר האנרגיה הירוקה. |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב                | 3,251                            | 3,288                            | על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.          |
| ספקים ונותני שירותים                      | 341                              | 199                              | חובות שוטפים בעיקר באנרגיה.                                            |
| זכאים ויתרות זכות                         | 4,963                            | 42,882                           | נובע בעיקר מתשלום התמורה הנדחית בעסקת דלק.                             |
| התחייבויות בגין חכירה                     | 1,948                            | 2,110                            | -                                                                      |
| צדדים קשורים                              | 197                              | 551                              | יתרת השותף בנכס ברמשייד.                                               |

|                                              |                  |                |                                                                                                              |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אגרות חוב סדרה ב'                            | 54,496           | 57,532         | על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.                                                |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים           | 181,067          | 46,222         | השינוי נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פרעונות במהלך התקופה.                                |
| הלוואה לזמן ארוך מאחר                        | 33,183           | 49,220         | נובע מפרעון הלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוסי וכן מירידה בשער החליפין של האירו. |
| התחייבויות מיסים נדחים                       | 8,548            | 8,449          | -                                                                                                            |
| התחייבויות בגין חכירה                        | 17,619           | 14,474         | נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירה בגין הסכם חכירת משרדי החברה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.                |
| <b>סה"כ</b>                                  | <b>312,437</b>   | <b>292,853</b> | -                                                                                                            |
| הון מניות                                    | 253,570          | 234,305        | השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.        |
| כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות | 260,835          | 203,174        | השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 25.12.2020, הנפקה פרטית, והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.        |
| יתרת רווח                                    | 309,640          | 157,545        | ראו הסברים ברווח והפסד.                                                                                      |
| קרן תרגום של פעילות חוץ                      | (64,673)         | (20,482)       | נובע משינוי בשער החליפין של האירו.                                                                           |
| רכיב הוני של אגרות חוב להמרה                 | 5                | 10             | -                                                                                                            |
| <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>       | <b>759,377</b>   | <b>574,552</b> | -                                                                                                            |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                     | 747              | 716            | -                                                                                                            |
| <b>סה"כ הון</b>                              | <b>760,124</b>   | <b>575,268</b> | -                                                                                                            |
| <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                  | <b>1,072,561</b> | <b>868,121</b> | -                                                                                                            |

**1.2 ניתוח תוצאות הפעולות**

1.2.1 להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2021, 2020 ו- 2019 :

| הסבר לשינוי                                                                                                  | שנת 2019<br>אלפי ש"ח | שנת 2020<br>אלפי ש"ח | שנת 2021<br>אלפי ש"ח |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| -                                                                                                            | 4,790                | 4,760                | 4,980                | הכנסות מדמי שכירות                                      |
| נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה ביום 13 במאי 2020. | -                    | 6,577                | 10,265               | הכנסות מאנרגיה סולארית                                  |
| נובע בעיקר מרווחי שערור ופעילות של חברות כלולות לתקופה.                                                      | 26,614               | 59,018               | 177,654              | חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות          |
| נובע מרווח הזדמנותי בעסקת דלק.                                                                               | -                    | 93,000               | 13,349               | רווח הזדמנותי מרכישת חברה כלולה                         |
| נובע משערור נכסי נדל"ן להשקעה.                                                                               | 2,902                | 2,225                | 4,873                | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                 |
| -                                                                                                            | -                    | 319                  | 910                  | הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים                     |
| נובע מגידול בהלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.                                                                 | 4,698                | 7,801                | 8,708                | הכנסות מימון אחרות                                      |
| -                                                                                                            | 1,607                | 61                   | 23                   | הכנסות אחרות                                            |
| -                                                                                                            | <b>40,611</b>        | <b>173,761</b>       | <b>220,762</b>       | <b>סה"כ הכנסות</b>                                      |
| -                                                                                                            | (711)                | (1,042)              | (1,065)              | הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה                       |
| נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה בע"מ וחברות בשליטתה ביום 13 במאי 2020. | -                    | (4,814)              | (7,654)              | הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית                           |
| -                                                                                                            | (8,254)              | (12,126)             | (13,353)             | הוצאות הנהלה וכלליות                                    |
| נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.                                                   | (128)                | (1,035)              | (2,357)              | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                           |
| -                                                                                                            | (340)                | -                    | -                    | הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים |
| נובע משינוי בשער החליפין של האירו.                                                                           | (936)                | (5,821)              | (215)                | הוצאות מימון בגין הפרשי שער                             |
| נובע בעיקר מהוצאות מימון במגזר האנרגיה עקב רכישת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ומלקיחת הלוואות                       | (8,899)              | (8,401)              | (11,160)             | הוצאות מימון אחרות                                      |

|                                                     |          |          |          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| מתאגידים בנקאיים ומצד ג'<br>כחלק מעסקאות דלק ולוסי. |          |          |          |                                                                                     |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות<br>ועסקאות משותפות   | (1,209)  | (1,639)  | (140)    | נובע מהפסדי חברות כלולות<br>לתקופה.                                                 |
| חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות<br>לעסקאות משותפות | (10,442) | (5,229)  | (2,893)  | נובע בעיקר מעלויות רכישה<br>של נכסי נדל"ן להשקעה<br>בחברות בנות ועסקאות<br>משותפות. |
| הוצאות אחרות                                        | -        | (23)     | -        | -                                                                                   |
| סה"כ הוצאות                                         | (47,455) | (40,130) | (22,301) | -                                                                                   |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                            | 173,307  | 133,631  | 18,310   |                                                                                     |
| מסים על ההכנסה                                      | (1,181)  | (950)    | (938)    |                                                                                     |
| רווח נקי מפעילות נמשכת                              | 172,126  | 132,681  | 17,372   |                                                                                     |
| רווח מפעילות שהופסקה , נטו                          | -        | -        | 5,393    |                                                                                     |
| רווח נקי לשנה                                       | 172,126  | 132,681  | 22,765   |                                                                                     |

1.2.2 ניתוח תוצאות הפעילות לפי רבעונים ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2020 (באלפי ש"ח) :

| הסבר לשינוי                                                                       | רבעון 4 2020 | שנת 2021 |         |         |         |                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|---------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                   |              | רבעון 4  | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 |                                                                 |
| -                                                                                 | 1,208        | 1,448    | 1,101   | 1,238   | 1,193   | הכנסות<br>מדמי<br>שכירות                                        |
| -                                                                                 | 2,089        | 2,236    | 2,907   | 3,135   | 1,987   | הכנסות<br>מאנרגיה<br>סולארית                                    |
| נובע בעיקר<br>מרווחי<br>אקוויטי של<br>"דלק נכסים"<br>ברבעון הרביעי<br>של שנת 2021 | 16,330       | 62,045   | 25,758  | 78,858  | 13,044  | חלק<br>הקבוצה<br>ברוחי<br>חברות<br>כלולות<br>ועסקאות<br>משותפות |
| נובע בעיקר<br>משערוך של<br>הנכס בהובי<br>ברבעון הרביעי<br>לשנת 2021.              | 1,300        | 4,962    | -       | 162     | -       | שינויים<br>בשווי הוגן<br>של נדל"ן<br>להשקעה,<br>נטו             |
| נובע מרווח<br>הזדמנותי<br>בעסקת דלק.                                              | 93,000       | -        | -       | -       | 13,949  | רווח<br>הזדמנותי<br>מרכישת<br>חברה<br>כלולה                     |

|                                          |               |               |               |               |                |                                              |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------------------------|
| הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים | -             | 357           | 137           | 416           | 265            | נובע משערך ניירות ערך סחירים.                |
| הכנסות מימון                             | 1,981         | 1,859         | 2,286         | 2,582         | 2,161          | נובע מגידול בהלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות. |
| הכנסות אחרות                             | -             | 21            | -             | 2             | -              | -                                            |
| <b>סה"כ הכנסות</b>                       | <b>32,154</b> | <b>85,630</b> | <b>32,189</b> | <b>73,691</b> | <b>116,353</b> | -                                            |
| הוצאות הפעלת נכסים                       | (273)         | (213)         | (182)         | (397)         | (142)          | -                                            |
| הוצאות הפעלה-אנרגיה סולארית              | (1,766)       | (1,957)       | (1,893)       | (2,038)       | (1,966)        | -                                            |
| עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה      | -             | (1,680)       | (29)          | (9)           | 391            | -                                            |
| שינויים בשווי נדלן להשקעה נטו            | (251)         | -             | -             | -             | -              | -                                            |
| הוצאות הנהלה וכלליות                     | (2,855)       | (3,564)       | (2,776)       | (4,158)       | (4,971)        | -                                            |
| הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות            | (589)         | (590)         | (589)         | (589)         | (589)          | -                                            |
| הוצאות מימון בגין הפרשי שער              | -             | (76)          | (55)          | (84)          | (308)          | נובע משינוי בשער החליפין של האירו.           |

|                                                                     |          |          |          |          |          |                                               |
|---------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------------------------|
| הוצאות מימון אחרות                                                  | (3,208)  | (3,494)  | (1,615)  | (2,843)  | (2,367)  | בעיקר מנטילת הלוואות נוספות מתאגידים בנקאיים. |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות                      | (2,600)  | (620)    | -        | -        | (679)    | -                                             |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה | -        | (1,525)  | (7,839)  | -        | (126)    | -                                             |
| הוצאות אחרות                                                        | -        | -        | -        | -        | (16)     | -                                             |
| סה"כ הוצאות ועלויות                                                 | (11,542) | (13,719) | (14,978) | (10,118) | (10,773) | -                                             |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                                            | 20,612   | 71,911   | 17,211   | 63,573   | 105,580  | -                                             |
| הטבת מס (מסים על ההכנסה)                                            | 271      | (312)    | (237)    | (903)    | (356)    | -                                             |
| רווח נקי                                                            | 20,883   | 71,599   | 16,974   | 62,670   | 105,224  | -                                             |

1.2.3 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (\*) (\*\*) (א)

| לשנת   |        |        |               |        |
|--------|--------|--------|---------------|--------|
| 2019   | 2020   | 2021   |               |        |
| 24,367 | 43,419 | 49,102 | מחיצוניים     | הכנסות |
| -      | -      | -      | ממגזרים אחרים |        |
| 24,367 | 43,419 | 49,102 | סך הכל        |        |

|        |        |        |                       |        |
|--------|--------|--------|-----------------------|--------|
| -      | -      | -      | קבועות                | עלויות |
| 5,871  | 13,513 | 15,950 | משתנות (**)           |        |
| 5,871  | 13,513 | 15,950 | סך הכל עלויות מיוחסות |        |
| 18,496 | 29,906 | 33,152 | רווח גולמי            |        |

(\*) 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, וכן הוצאות חד פעמיות בסך 4,876 אלפי ש"ח.

**(ב) תחום האנרגיה (\*) (\*\*)**

| לשנת  |       |        |                       |        |
|-------|-------|--------|-----------------------|--------|
| 2019  | 2020  | 2021   |                       |        |
| 2,403 | 7,267 | 11,223 | מחיצוניים             | הכנסות |
| -     | -     | -      | ממגזרים אחרים         |        |
| 2,403 | 7,267 | 11,223 | סך הכל                |        |
| 1,555 | 3,572 | 3,241  | קבועות (**)           | עלויות |
| -     | -     | -      | משתנות                |        |
| 1,555 | 3,572 | 3,241  | סך הכל עלויות מיוחסות |        |
| 848   | 3,695 | 7,982  | רווח גולמי            |        |

(\*) 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.

**(ג) תחום מוצרי הדלק בישראל (\*)**

| לשנת |         |           |                       |        |
|------|---------|-----------|-----------------------|--------|
| 2019 | 2020    | 2021      |                       |        |
| -    | 154,700 | 1,511,736 | מחיצוניים             | הכנסות |
| -    | -       | -         | ממגזרים אחרים         |        |
| -    | 154,700 | 1,511,736 | סך הכל                |        |
| -    | -       | -         | קבועות                | עלויות |
| -    | 117,366 | 1,401,437 | משתנות (**)           |        |
| -    | 117,366 | 1,401,437 | סך הכל עלויות מיוחסות |        |
| -    | 37,334  | 110,299   | רווח גולמי            |        |

(\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. כמו כן, הנתונים הינם ביחס לתקופה שהחל מיום רכישת חלקה של החברה בחודש אוקטובר 2020.

**1.3 נזילות****1.3.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

| יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה, ליום (באלפי ש"ח): |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 31.12.2019                                                                 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| 22,240                                                                     | 18,979     | 53,383     |

(\*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,741 וכ- 2,339 אלפי ש"ח לימים 31.12.2021 ו- 31.12.2020.  
 (\*\*\*) לא כולל פיקדון בנקאי לזמן קצר בסך של כ- 50,703 אלפי ש"ח וכ- 1,227 אלפי ש"ח לימים 31.12.2021 ו- 31.12.2020.

**1.3.2 תזרים המזומנים**

| תזרים<br>מזומנים של<br>הקבוצה: | שנת 2021  |           | שנת 2020 | שיעור שינוי<br>(%) | הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | באלפי ש"ח |           |          |                    |                                                                                                                                                                                                                     |
| פעילות<br>שוטפת<br>נמשכת       | 45,622    | (9,573)   |          | 476.57%            | נובע העיקר מקבלת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח מחברת דלק ישראל.                                                                                                                                                  |
| פעילות<br>השקעה<br>נמשכת       | (132,262) | (340,493) |          | (61.16%)           | נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.                                                                                                                                             |
| פעילות<br>מימון<br>נמשכת       | 121,987   | 353,726   |          | (65.51%)           | בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.                                                                                                                                |
| הון חוזר                       | 90,918    | (93,543)  |          | (2.8%)             | אשתקד נבע בעיקר מהלוואות זמן קצר מבנקים ומהתחייבות לתשלום התמורה הנדחית בעסקת דלק ישראל. בשנת 2021 הומרו ההלוואות זמן קצר לזמן ארוך וכן לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות זמן קצר בעיקר עקב הנפקת זכויות והנפקה פרטית. |

**1.4 מקורות מימון**

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2021 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 53,383 אלפי ש"ח (לא כולל פיקדונות בנקאיים 50,703 אלפי ש"ח ומזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,741 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.19 לפרק א'.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.18 לפרק א'.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום תחנות הדלק בישראל, ובכלל זה למימון אשר נלקח על ידי דלק ישראל באמצעותה פועלת החברה בתחום הפעילות כאמור, ראו סעיף 6.19 לפרק א'.

לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו נספח א' לפרק זה.

**1.5 סקירה פיננסית של תוצאות החברה**



הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגת במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

1.5.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)

| מאזן מורחב 31.12.2020 | מאזן מורחב 31.12.2021 | בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט | מאזן      |                                                                                                                |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39,931                | 68,048                | 14,665                                        | 53,383    | מזומנים ושווי מזומנים                                                                                          |
| 1,473                 | 50,950                | 247                                           | 50,703    | פיקדונות בנקאיים                                                                                               |
| 3,609                 | 3,894                 | 2,049                                         | 1,845     | לקוחות והכנסות לקבל                                                                                            |
| 41,374                | 7,385                 | 5,071                                         | 2,314     | חייבים ויתרות חובה                                                                                             |
| 86,387                | 130,277               | 22,032                                        | 108,245   | סה"כ נכסים שוטפים                                                                                              |
| 2,339                 | 2,741                 | -                                             | 2,741     | מזומנים מוגבלים                                                                                                |
| 5,691                 | 13,334                | 3,059                                         | 10,285    | הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך                                                                            |
| 358,533               | 436,994               | (373,105)                                     | 810,099   | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל" |
| 655,847               | 763,752               | 689,208                                       | 74,544    | נדל"ן להשקעה                                                                                                   |
| 54,113                | 50,078                | 2,564                                         | 47,514    | רכוש קבוע                                                                                                      |
| 146                   | 352                   | -                                             | 352       | נכס מס נדחה                                                                                                    |
| 17,431                | 20,093                | 1,312                                         | 18,781    | נכסי זכות שימוש                                                                                                |
| 1,094,100             | 1,287,354             | 323,038                                       | 964,316   | סה"כ נכסים שאינם שוטפים                                                                                        |
| 1,180,487             | 1,417,631             | 345,070                                       | 1,072,561 | סה"כ נכסים                                                                                                     |
| 63,760                | 1,515                 | 1,515                                         | -         | הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים                                                                              |
| 13,343                | 15,936                | 9,112                                         | 6,824     | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים                                                                      |
| 3,288                 | 3,251                 | -                                             | 3,251     | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                                                                     |
| 2,354                 | 1,578                 | 1,237                                         | 341       | ספקים ונותני שירותים                                                                                           |

|                  |                  |                |                  |                                       |
|------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| 46,866           | 9,358            | 4,395          | 4,963            | זכאים ויתרות זכות                     |
| 2,229            | 2,071            | 123            | 1,948            | התחייבויות בגין חכירה                 |
| <b>131,840</b>   | <b>33,709</b>    | <b>16,382</b>  | <b>17,327</b>    | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>         |
| 551              | 197              | -              | 197              | צדדים קשורים                          |
| 57,532           | 54,496           | -              | 54,496           | אגרות חוב                             |
| 320,862          | 478,497          | 297,430        | 181,067          | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים<br>בנקאיים |
| 53,260           | 33,183           | -              | 33,183           | הלוואה לזמן ארוך מאחר                 |
| 26,029           | 39,288           | 30,740         | 8,548            | התחייבויות מיסים נדחים                |
| 15,861           | 18,884           | 1,265          | 17,619           | התחייבויות בגין חכירה                 |
| <b>474,095</b>   | <b>624,545</b>   | <b>329,435</b> | <b>295,110</b>   | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>      |
| <b>574,552</b>   | <b>759,377</b>   | <b>-</b>       | <b>759,377</b>   | <b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>     |
| -                | -                | (747)          | 747              | זכויות שאינן מקנות שליטה              |
| <b>574,552</b>   | <b>759,377</b>   | <b>(747)</b>   | <b>760,124</b>   | <b>סה"כ הון</b>                       |
| <b>1,180,487</b> | <b>1,417,631</b> | <b>345,070</b> | <b>1,072,561</b> | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>           |

1.5.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)

| מאוחד מורחב<br>31.12.2020 | מאוחד<br>מורחב<br>31.12.2021 | בתוספת חברות<br>בשליטה<br>משותפות<br>ונטרול חלק<br>המיעוט | מאוחד   |                                                            |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|
| 51,827                    | 49,102                       | 44,122                                                    | 4,980   | הכנסות שכירות                                              |
| 7,677                     | 11,223                       | 958                                                       | 10,265  | הכנסות מאנרגיה סולארית                                     |
| 3,033                     | 87,613                       | (90,041)                                                  | 177,054 | חלק הקבוצה ברווחי<br>כלולות: "דלק ישראל" ו-<br>"דלק נכסים" |
| 116                       | 430                          | (8,278)                                                   | 8,708   | הכנסות מימון                                               |
| 3,092                     | 1,948                        | 1,925                                                     | 23      | הכנסות אחרות                                               |
| 319                       | 910                          | -                                                         | 910     | הכנסות מימון שערך ניירות<br>ערך סחירים                     |
| 93,000                    | 13,949                       | -                                                         | 13,949  | רווח הזדמנותי                                              |

|                 |                 |                 |                 |                                      |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 51,553          | 95,175          | 90,302          | 4,873           | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  |
| <b>210,617</b>  | <b>259,750</b>  | <b>38,988</b>   | <b>220,762</b>  | <b>סה"כ הכנסות</b>                   |
| (13,007)        | (14,416)        | (1,063)         | (13,353)        | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| (1,035)         | (2,357)         | -               | (2,357)         | הוצאות תשלום מבוסס מניות             |
| (18,090)        | (14,684)        | (3,524)         | (11,160)        | הוצאות מימון אחרות                   |
| (5,229)         | (8,066)         | (412)           | (7,654)         | עלות ההכנסות - אנרגיה                |
| (11,899)        | (11,822)        | (10,757)        | (1,065)         | עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה          |
| (4,700)         | (4,070)         | (4,070)         | -               | הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה  |
| -               | -               | 8,724           | (8,724)         | חלק החברה בהפסדי כלולות חד פעמי      |
| -               | -               | 1,209           | (1,209)         | חלק הקבוצה בהפסדי כלולות             |
| (1,388)         | (109)           | (109)           | -               | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  |
| (5,821)         | (215)           | -               | (215)           | הוצאות מימון בגין הפרשי שער          |
| (5,818)         | (10,442)        | (8,724)         | (1,718)         | עלויות רכישה חד פעמיות               |
| <b>(66,987)</b> | <b>(66,181)</b> | <b>(18,726)</b> | <b>(47,455)</b> | <b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>           |
| <b>143,630</b>  | <b>193,569</b>  | <b>20,262</b>   | <b>173,307</b>  | <b>רווח הפסד לפני מיסים על הכנסה</b> |
| (11,003)        | (21,474)        | (20,293)        | (1,181)         | מיסים על הכנסה                       |
| <b>132,627</b>  | <b>172,095</b>  | <b>(31)</b>     | <b>172,126</b>  | <b>רווח הפסד לתקופה</b>              |
| -               | -               | 31              | (31)            | חלק המיעוט ברווח                     |
| <b>132,627</b>  | <b>172,095</b>  | <b>-</b>        | <b>172,095</b>  | <b>רווח הפסד לתקופה חלק הבעלים</b>   |

1.5.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.12.2021

להלן שיעור החוב על נכסי הקבוצה: LTV מהדוח הכספי המאוחד המורחב של הקבוצה (באלפי ש"ח):

|         |                                                    |
|---------|----------------------------------------------------|
| 586,868 | <b>סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב</b>         |
| 118,998 | <b>בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים</b> |

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| 467,870   | סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו                                   |
| 433,653   | השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"                  |
| 763,752   | נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב                                       |
| 50,078    | רכוש קבוע                                                        |
| 1,247,483 | נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל" |
| 38%       | יחס LTV                                                          |

#### 1.5.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2021

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2021 :

|         |                      |         |             |
|---------|----------------------|---------|-------------|
| 151,355 | חלקה של החברה        | 212,247 | סה"כ מ"ר    |
| 144,646 | חלקה של החברה במושכר | 203,295 | סה"כ מושכר  |
| 95.57%  | -                    | 95.78%  | שיעור תפוסה |

#### 1.5.5 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.12.2021

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח). ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

| שווי חלקה של הקבוצה | בניכוי שטח שלא מושכר | שווי נכסים מושכרים |          |
|---------------------|----------------------|--------------------|----------|
| 763,752             | 2,640                | 761,112            | שווי     |
| 51,238              | -                    | 51,238             | הכנסות   |
| 6.71%               | -                    | 6.73%              | CAP RATE |

#### 1.5.6 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות אשר ביצעו נבחן על ידי החברה בימים אלה. יובהר כי עסקאות אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה.

| סוג             | גודל שטח מ"ר | שטח בנוי מ"ר | שיעור אחזקה של החברה | סוף תקופת שכירות | מחיר באלפי אירו | תשואת עסקה משוערת (CAP) | שכ"ד שנתי באלפי אירו |
|-----------------|--------------|--------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| מסחר            | 36,000       | *14,500      | 90%                  | 31.12.2036       | 14,500          | 8.27%                   | 1,200                |
| ממשלה           | 43,500       | 7,286        | 75%                  | 30.9.2028        | 11,500          | 9.16%                   | 1,050                |
| מסחרי**         | 18,400       | 7,611        | 75%                  | עד שנת 2036      | 3,090           | 8% - 9.68%              | 250                  |
| מסחרי           | 14,200       | 4,953        | 75%                  | 31.10.2031       | 5,500           | 7.4%                    | 410                  |
| מסחרי           | 10,850       | 1,308        | 75%                  | 31.10.2034       | 3,000           | 7.39%                   | 220                  |
| פורטפוליו מסחרי | 80,417       | 17,876       | 75%                  | 2032             | 36,000          | 6.385%                  | 2,300                |
| מסחרי           | 7,222        | 2,368        | 100%                 | 30.6.2040        | 2,400           | 8.25%                   | 190                  |
| סה"כ            | 192,189      | 48,291       | -                    | -                | 72,900          |                         | 5,370                |

\* המדובר בפרויקט הכולל גם בניה של הנכס, עלות הבניה מתומחרת במחיר הנכס.  
 \*\* נחתם הסכם מחייב מותלה.

## 1.1 תכניות רכישה של ניירות ערך

נכון למועד זה ולתקופת הדוח, אין לחברה תכנית רכישה עצמית בתוקף.

## 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. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-074427 ו-2020-01-074433)

**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 פאן 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 או תכנית רב-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 בנושאים הבאים: ניהול תקציב תזרים מזומנים, אבטחת אמצעי תשלום וזכויות חתימה, דוח ביקורת בנושא מיסוי, דוח ביקורת בנושא אכיפה פנימית. 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 2021 עמד היקף העסקתו בפועל של המבקר הפנימי על כ-480 שעות עבודה וזאת בגין דוחות ניהול תקציב ותזרים מזומנים, אבטחת אמצעי תשלום וזכויות חתימה, מיסוי ותוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך.

הדירקטוריון סבור, כי יש בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת 2021 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 2021 מסתכם בכ- 97 אלפי ש"ח.

### 2.3 רואה חשבון מבקר

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 2021 |                                                  |
|------------------|----------|--------------------------------------------------|
| שכ"ט (באלפי ש"ח) |          |                                                  |
| 375              | 420      | ביקורת וסקירת דוחות כספיים<br>(שנתיים ורבעוניים) |
| -                | -        | שעות עבודה בגין שירותי מס                        |
| -                | -        | אחר                                              |
| 375              | 420      | סה"כ                                             |

2.3.3 העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר והגורמים שאישרו את השכר שזכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על ידי דירקטוריון החברה בהתחשב בהיקף שעות העבודה ובהתאם לתעריף שנקבע והוסכם בין החברה לרואי החשבון המבקרים. לאחר סקירה שקיבלו, השתכנעו חברי הדירקטוריון בנוגע להיקף העבודה הנדרש על ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם.

דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנון החברה, אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2021.

#### 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 ונכון 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') מצורף כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

#### 4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

##### 4.1 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.

##### 4.2 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 4.25, 5.28 ו- 6.27 לפרק א' של דוח תקופתי זה.

##### 4.3 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 סולידיה בכספיה הנזילים 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.

#### 5. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה נעשה ישירות על-ידי הנהלת החברה והדירקטוריון.

#### 6. דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### 7. מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### 8. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

#### 9. 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 פדידה  
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר-טואף  
מנכ"ל

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30.3.2022

## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

אגרות חוב קיימות

להלן יובא תיאור סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון למועד פרסום דוח זה:

| אגרות חוב (סדרה ב') ("אגרות החוב")            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)          | 1,296 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים | 59,022 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| שווי בורסאי למועד פרסום הדוח                  | 58,000 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:<br>ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב;<br>ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב;<br>ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב;<br>ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב;<br>ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב;<br>ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב;<br>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.<br>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 לתשלום התחייבות                         | <u>אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן:</u><br>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |
| אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>דירוג</b>                                          |
| כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</b>                  |
| <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> | <b>אמות מידה פיננסיות</b>                             |
| <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 (במאוחד) 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b> |

|                   |                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>פרטי הנאמן</b> | 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@mttrust.co.il). |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1.1. גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות:

נכון ליום 31.12.2021 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

| אמת המידה הפיננסית                                                                                              | ליום 31 בדצמבר 2021                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח                               | ההון העצמי לימים 31.12.21 ו - 30.09.21 הסתכם לכ - 759 מיליון ש"ח וכ - 740 מיליון ש"ח בהתאמה. |
| יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.                                        | יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.21 ו - 30.09.21 הסתכם לכ - 70.8% ו - 70% 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 31.12.2021 ו- 30.9.2021 הסתכם לכ- 151 מיליון ש"ח ו- 147 מיליון ש"ח בהתאמה       |

1.2. גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות – אגרות החוב (סדרה ב') אין ניתנות להמרה.

1.3. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2021**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

|       |                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 3     | דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 4     | דוח רואי החשבון המבקרים                                                |
| 5     | מכתב הסמכה                                                             |
| 6-7   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                                            |
| 8-9   | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר                   |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                                         |
| 13-14 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                                       |
| 15-79 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                                         |

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

### בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; (5) בקרות על תהליך הלוואות ואגרות חוב (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו, מיום 30 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

30 במרץ, 2022

## 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 2021 ו- 2020 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 2021. 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-329 וכ-266 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-89 וכ-3 מיליוני ש"ח לשנת 2021 ו-2020, בהתאמה. 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 ולבצע 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 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

30 במרץ, 2022

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.



לכבוד  
הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מ-30 לאוגוסט 2021 של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 30 במרץ 2022 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 30 במרץ 2022 על דוחות כספיים מאוחדים של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 במרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
30 במרץ, 2022

| ליום 31 בדצמבר         |           | באור |                                                               |
|------------------------|-----------|------|---------------------------------------------------------------|
| 2020                   | 2021      |      |                                                               |
| אלפי ש"ח               |           |      |                                                               |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |           |      |                                                               |
| 18,979                 | 53,383    | 4    | מזומנים ושווי מזומנים                                         |
| 1,227                  | 50,703    | 5    | פקדונות בנקאיים                                               |
| 2,194                  | 1,845     | 7    | לקוחות והכנסות לקבל                                           |
| 462                    | 2,314     | 8    | חייבים ויתרות חובה                                            |
| 22,862                 | 108,245   |      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                                      |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |           |      |                                                               |
| 2,339                  | 2,741     | 6    | מזומנים מוגבלים                                               |
| 3,650                  | 10,285    |      | הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך                           |
| 693,835                | 810,099   | 10   | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 15,981                 | 18,781    | 11   | נכסי זכות שימוש                                               |
| 51,204                 | 47,514    | 12   | רכוש קבוע                                                     |
| 78,250                 | 74,544    | 13   | נדל"ן להשקעה                                                  |
| -                      | 352       |      | נכס מס נדחה                                                   |
| 845,259                | 964,316   |      | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                                   |
| 868,121                | 1,072,561 |      | <b>סה"כ נכסים</b>                                             |

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| ליום 31 בדצמבר                                   |               | באור             |                                           |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------------------|
| 2021                                             | 2020          |                  |                                           |
| אלפי ש"ח                                         |               |                  |                                           |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>                         |               |                  |                                           |
| 62,260                                           | -             | 14               | הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים         |
| 5,666                                            | 6,824         | 14               | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 3,288                                            | 3,251         | 14               | חלויות שוטפות של אגרות חוב                |
| 199                                              | 341           |                  | ספקים ונותני שירותים                      |
| 42,882                                           | 4,963         | 15               | זכאים ויתרות זכות                         |
| 2,110                                            | 1,948         | 11               | התחייבויות בגין חכירה                     |
| 116,405                                          | 17,327        |                  | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>             |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>                      |               |                  |                                           |
| 551                                              | 197           |                  | צדדים קשורים                              |
| 57,532                                           | 54,496        | 14               | אגרות חוב                                 |
| 46,222                                           | 181,067       | 14               | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים        |
| 49,220                                           | 33,183        | 14,10            | הלוואה לזמן ארוך מאחר                     |
| 14,474                                           | 17,619        | 11               | התחייבויות בגין חכירה                     |
| 8,449                                            | 8,548         | 25               | התחייבויות מסים נדחים                     |
| 176,448                                          | 295,110       |                  | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>          |
| 292,853                                          | 312,437       |                  | <b>סה"כ התחייבויות</b>                    |
| <b>התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות הון</b> |               |                  |                                           |
|                                                  |               | 18               |                                           |
| 234,305                                          | 253,570       | 19               | הון מניות                                 |
| 203,174                                          | 260,835       | 19               | פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות           |
| (20,482)                                         | (64,673)      | 19               | קרן תרגום של פעילויות חוץ                 |
| 10                                               | 5             |                  | רכיב הוני של אגרות חוב להמרה              |
| 157,545                                          | 309,640       |                  | יתרת רווח                                 |
| 574,552                                          | 759,377       |                  | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>    |
| 716                                              | 747           |                  | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>           |
| 575,268                                          | 760,124       |                  | <b>סה"כ הון</b>                           |
| 868,121                                          | 1,072,561     |                  | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>               |
| 30 במרץ, 2022                                    |               |                  |                                           |
| שלמה פדידה                                       | חנה זמיר טואף | אבי לוי          | תאריך אישור הדוחות                        |
| סמנכ"ל כספים                                     | מנכ"ל         | יו"ר הדירקטוריון | הכספיים                                   |

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | באור |                                                         |
|------------------------------|----------|----------|------|---------------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020     | 2021     |      |                                                         |
| אלפי ש"ח                     |          |          |      |                                                         |
| <b>פעילות נמשכת:</b>         |          |          |      |                                                         |
| <b>הכנסות</b>                |          |          |      |                                                         |
| 4,790                        | 4,760    | 4,980    |      | הכנסות מדמי שכירות                                      |
| -                            | 6,577    | 10,265   |      | הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית                            |
| 26,614                       | 59,018   | 177,054  | 10   | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  |
| -                            | 93,000   | 13,949   | 10   | רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 2,902                        | 2,225    | 4,873    | 13   | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                 |
| -                            | 319      | 910      |      | הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים, נטו           |
| 4,698                        | 7,801    | 8,708    | 24   | הכנסות מימון אחרות                                      |
| 1,607                        | 61       | 23       |      | הכנסות אחרות                                            |
| 40,611                       | 173,761  | 220,762  |      | סה"כ הכנסות                                             |
| <b>הוצאות ועלויות</b>        |          |          |      |                                                         |
| (711)                        | (1,042)  | (1,065)  |      | הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה                       |
| -                            | (4,814)  | (7,654)  | 22   | הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית                           |
| (140)                        | (1,639)  | (1,209)  | 10   | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  |
| (2,893)                      | (5,229)  | (10,442) | 10   | חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות        |
| (8,254)                      | (12,126) | (13,353) | 23   | הוצאות הנהלה וכלליות                                    |
| (128)                        | (1,035)  | (2,357)  | 21   | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                           |
| (340)                        | -        | -        |      | הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים |
| (936)                        | (5,821)  | (215)    |      | הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו                        |
| (8,899)                      | (8,401)  | (11,160) | 24   | הוצאות מימון אחרות                                      |
| -                            | (23)     | -        |      | הוצאות אחרות                                            |
| (22,301)                     | (40,130) | (47,455) |      | סה"כ הוצאות ועלויות                                     |
| 18,310                       | 133,631  | 173,307  |      | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                         |
| (938)                        | (950)    | (1,181)  | 25   | מסים על ההכנסה                                          |
| 17,372                       | 132,681  | 172,126  |      | <b>רווח נקי מפעילות נמשכת</b>                           |
| 5,393                        | -        | -        | 17   | <b>רווח מפעילות שהופסקה, נטו</b>                        |
| 22,765                       | 132,681  | 172,126  |      | <b>רווח נקי לשנה - מועבר</b>                            |

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |          | באור                                                                                           |
|------------------------------|---------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020    | 2021     |                                                                                                |
| אלפי ש"ח                     |         |          |                                                                                                |
| 22,765                       | 132,681 | 172,126  | רווח נקי לשנה - מועבר                                                                          |
|                              |         |          | פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה<br>הועברו או יועברו לרווח והפסד (פעילות נמשכת): |
| (16,611)                     | 3,027   | (43,597) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ                                             |
| 382                          | 115     | (594)    | מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו                                                         |
| (16,229)                     | 3,142   | (44,191) | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה                                                                 |
| 6,536                        | 135,823 | 127,935  | סה"כ רווח כולל לשנה                                                                            |
|                              |         |          | רווח נקי לשנה מיוחס ל:                                                                         |
| 22,618                       | 132,603 | 172,095  | בעלים של החברה                                                                                 |
| 147                          | 78      | 31       | בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                  |
| 22,765                       | 132,681 | 172,126  | סה"כ רווח נקי לשנה                                                                             |
|                              |         |          | סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:                                                                   |
| 6,389                        | 135,745 | 127,904  | בעלים של החברה                                                                                 |
| 147                          | 78      | 31       | בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                  |
| 6,536                        | 135,823 | 127,935  | סה"כ רווח כולל לשנה                                                                            |
|                              |         |          | רווח למניה - בש"ח:                                                                             |
| 0.228                        | 0.813   | 0.728    | רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת                                                                 |
| 0.071                        | -       | -        | רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה                                                               |
| 0.188                        | 0.785   | 0.718    | רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת                                                                 |
| 0.049                        | -       | -        | רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה                                                               |

20

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| מיוחס לבעלים של החברה |                                                         |                           |                              |           |                                 |                          |          |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|----------|
| הון מניות             | פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות | קרן תרגום של פעילויות חוץ | רכיב הוני של אגרות חוב להמרה | יתרת רווח | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון  |
| אלפי ש"ח              |                                                         |                           |                              |           |                                 |                          |          |
| 234,305               | 203,174                                                 | (20,482)                  | 10                           | 157,545   | 574,552                         | 716                      | 575,268  |
| -                     | -                                                       | -                         | -                            | 172,095   | 172,095                         | 31                       | 172,126  |
| -                     | -                                                       | (44,191)                  | -                            | -         | (44,191)                        | -                        | (44,191) |
| -                     | -                                                       | (44,191)                  | -                            | 172,095   | 127,904                         | 31                       | 127,935  |
| 18                    | 17                                                      | -                         | (3)                          | -         | 32                              | -                        | 32       |
| -                     | 2                                                       | -                         | (2)                          | -         | -                               | -                        | -        |
| -                     | -                                                       | -                         | -                            | (20,000)  | (20,000)                        | -                        | (20,000) |
| 6,812                 | 17,888                                                  | -                         | -                            | -         | 24,700                          | -                        | 24,700   |
| -                     | 25,000                                                  | -                         | -                            | -         | 25,000                          | -                        | 25,000   |
| -                     | 2,357                                                   | -                         | -                            | -         | 2,357                           | -                        | 2,357    |
| 12,435                | 12,397                                                  | -                         | -                            | -         | 24,832                          | -                        | 24,832   |
| 253,570               | 260,835                                                 | (64,673)                  | 5                            | 309,640   | 759,377                         | 747                      | 760,124  |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה  
הפסד כולל אחר לשנה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

המרת אגרות חוב להמרה  
פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)

חלוקת דיבדנד  
הנפקה פרטית למוסדיים (באור 19(א)(10))

תקבולים על חשבון מניות  
תשלומים מבוססי מניות  
מימוש זכויות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| מיוחס לבעלים של החברה                          |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |
|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|---------|
| הון מניות                                      | פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות | קרן תרגום של פעילויות חוץ | רכיב הוני של אגרות חוב להמרה | יתרת רווח | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| אלפי ש"ח                                       |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020              |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |
| 88,239                                         | 64,172                          | (23,624)                  | 3,599                        | 24,942    | 157,328                         | 638                      | 157,966 |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020                        |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |
| -                                              | -                               | -                         | -                            | 132,603   | 132,603                         | 78                       | 132,681 |
| -                                              | -                               | 3,142                     | -                            | -         | 3,142                           | -                        | 3,142   |
| -                                              | -                               | 3,142                     | -                            | 132,603   | 135,745                         | 78                       | 135,823 |
| 17,509                                         | 11,699                          | -                         | (3,525)                      | -         | 25,683                          | -                        | 25,683  |
| -                                              | 64                              | -                         | (64)                         | -         | -                               | -                        | -       |
| 3,554                                          | 1,499                           | -                         | -                            | -         | 5,053                           | -                        | 5,053   |
| -                                              | 1,035                           | -                         | -                            | -         | 1,035                           | -                        | 1,035   |
| 15,000                                         | 15,000                          | -                         | -                            | -         | 30,000                          | -                        | 30,000  |
| 110,003                                        | 109,705                         | -                         | -                            | -         | 219,708                         | -                        | 219,708 |
| מימוש זכויות למניות (באורים 19(א) ו- 19(א)(9)) |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |
| 234,305                                        | 203,174                         | (20,482)                  | 10                           | 157,545   | 574,552                         | 716                      | 575,268 |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020                       |                                 |                           |                              |           |                                 |                          |         |

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| מיוחס לבעלים של החברה |                                 |             |                           |                                       |           |                                 |                          |          |
|-----------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|----------|
| הון מניות             | פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות | כתבי אופציה | קרן תרגום של פעילויות חוץ | רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אלפי ש"ח | יתרת רווח | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון  |
| 74,769                | 53,487                          | 668         | (7,395)                   | 6,348                                 | 2,324     | 130,201                         | 491                      | 130,692  |
| -                     | -                               | -           | -                         | -                                     | 22,618    | 22,618                          | 147                      | 22,765   |
| -                     | -                               | -           | (16,229)                  | -                                     | -         | (16,229)                        | -                        | (16,229) |
| -                     | -                               | -           | (16,229)                  | -                                     | 22,618    | 6,389                           | 147                      | 6,536    |
| 2,565                 | 2,489                           | (668)       | -                         | -                                     | -         | 4,386                           | -                        | 4,386    |
| 10,905                | 7,743                           | -           | -                         | (2,424)                               | -         | 16,224                          | -                        | 16,224   |
| -                     | 325                             | -           | -                         | (325)                                 | -         | -                               | -                        | -        |
| -                     | 128                             | -           | -                         | -                                     | -         | 128                             | -                        | 128      |
| 88,239                | 64,172                          | -           | (23,624)                  | 3,599                                 | 24,942    | 157,328                         | 638                      | 157,966  |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי לשנה  
הפסד כולל אחר לשנה

סך הרווח (ההפסד) הכולל לשנה

הנפקת מניות  
המרת אגרות חוב להמרה  
פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)  
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |      |
|------------------------------|----------|------|
| 2019                         | 2020     | 2021 |
|                              | אלפי ש"ח |      |

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - פעילות נמשכת**

|                                                           |           |           |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 17,372                                                    | 132,681   | 172,126   | רווח נקי לשנה                                                            |
| <b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b> |           |           |                                                                          |
| <b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>                        |           |           |                                                                          |
| (24,506)                                                  | (56,155)  | (167,121) | חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו      |
| -                                                         | -         | 60,000    | דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני                 |
| -                                                         | (93,000)  | (13,949)  | רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני                  |
| 128                                                       | 1,035     | 2,357     | תשלומים מבוססי מניות                                                     |
| 938                                                       | 950       | 1,181     | מסים על ההכנסה                                                           |
| (1,301)                                                   | 2,674     | (5,967)   | הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו                                         |
| (2,902)                                                   | (2,225)   | (4,873)   | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                                  |
| (1,495)                                                   | (319)     | (910)     | רווח הון מממוש נכסים פיננסיים                                            |
| 339                                                       | -         | -         | שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 6                                                         | 4,236     | 6,576     | פחת והפחותות                                                             |
| (28,793)                                                  | (142,804) | (122,706) |                                                                          |
| (40)                                                      | (712)     | (841)     | מסים ששולמו במזומן                                                       |

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:**

|          |         |         |                                                               |
|----------|---------|---------|---------------------------------------------------------------|
| (1,365)  | 578     | (1,273) | שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות               |
| (792)    | 684     | (1,684) | שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                           |
| (2,157)  | 1,262   | (2,957) |                                                               |
| (13,618) | (9,573) | 45,622  | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת</b> |

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת**

|          |           |           |                                                            |
|----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------|
| -        | (36,451)  | -         | רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')                 |
| (15,063) | (291,224) | (81,924)  | השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני        |
| -        | -         | 9,814     | החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני   |
| (17,177) | (155,257) | (32,848)  | מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  |
| 8,199    | 121,788   | 29,382    | החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 7,491    | 24,804    | (49,878)  | ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר |
| (1,010)  | (9,978)   | (19,992)  | השקעה בניירות ערך סחירים                                   |
| 2,505    | 10,297    | 20,902    | תמורה מממוש ניירות ערך סחירים                              |
| 2,001    | -         | -         | תמורה מממוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת שווי מאזני         |
| (1,125)  | -         | -         | מתן הלוואה לאחר                                            |
| -        | (2,368)   | (251)     | השקעה בנדל"ן להשקעה                                        |
| (48)     | (2,104)   | (7,467)   | השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך                          |
| (14,227) | (340,493) | (132,262) | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת</b>              |

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |          |
|------------------------------|-----------|----------|
| 2019                         | 2020      | 2021     |
| אלפי ש"ח                     |           |          |
| 4,386                        | 1,166     | -        |
| -                            | 3,887     | -        |
| -                            | 249,708   | 49,532   |
| -                            | -         | 25,000   |
| -                            | -         | (20,000) |
| 5,276                        | 1,578     | 97,740   |
| (3,685)                      | (5,333)   | (20,497) |
| -                            | 150,643   | -        |
| -                            | (105,576) | (11,899) |
| -                            | 62,260    | -        |
| (323)                        | (1,402)   | (2,310)  |
| (2,424)                      | (3,716)   | (3,269)  |
| -                            | 777       | 7,788    |
| -                            | (266)     | (98)     |
| 3,230                        | 353,726   | 121,987  |
| (61)                         | -         | -        |
| -                            | -         | -        |
| 38,190                       | -         | -        |
| 38,129                       | -         | -        |
| 13,514                       | 3,660     | 35,347   |
| (793)                        | (6,921)   | (943)    |
| 9,519                        | 22,240    | 18,979   |
| 22,240                       | 18,979    | 53,383   |
| 6,974                        | 5,509     | 8,071    |
| -                            | 259       | -        |

**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  
תקבולים על חשבון מניות חלוקת דיבידנד  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
פרעון התחייבויות בגין חכירה פירעון אגרות חוב  
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת**

**תזרימי המזומנים בגין פעילות שהופסקה**

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון שהופסקה  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה שהופסקה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שהופסקה**

**עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

**השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**נספח - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות**

**שוטפת נמשכת:**

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |

**א. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

|   |          |   |                                                          |
|---|----------|---|----------------------------------------------------------|
| - | 4,004    | - | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)                    |
| - | 70,785   | - | רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים    |
| - | (262)    | - | השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| - | (4,572)  | - | עתודה למסים נדחים                                        |
| - | (16,977) | - | התחייבויות בגין חכירה                                    |
| - | (16,527) | - | הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות              |
| - | 36,451   | - |                                                          |

**ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:**

|        |        |       |                                                           |
|--------|--------|-------|-----------------------------------------------------------|
| 16,224 | 25,683 | 32    | המרת אגרות חוב להמרה                                      |
| -      | 37,500 | -     | תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| -      | -      | 4,651 | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה             |

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 יורופארק בניין איטליה, יקום. ניירות הערך של החברה ואגרות החוב שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

עד ליום 31 במרץ, 2021 הקבוצה פעלה בשלושה מגזרי פעילות (נדל"ן מניב, אנרגיה מתחדשת ומוצרי הדלק בישראל), החל מיום 1 באפריל, 2021 הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן מניב בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל.

החל מיום 10 בפברואר, 2020 בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי - ראה גם באור 19(א)(4).

### ב. הגדרות

בדוחות 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

בסוף שנת 2019 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2020, החל להתפשט בסין, ולאחר מכן בכל רחבי העולם, נגיף הקורונה (COVID-19). בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מצב חירום בריאותי עולמי, ונגיף הקורונה הוגדר כמגיפה עולמית. בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי. במסגרתן, בין היתר, הוטלו על ידי הממשלה שלושה סגרים כלליים על המשק הישראלי במהלך שנת 2020 ותחילת שנת 2021. בשל עליית התחלואה ולצד תחילת מבצע חיסונים נרחב בקרב אוכלוסיית הציבור בישראל, הודק הסגר השלישי במהלך חודש ינואר 2021, אשר כלל החמרה של המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל ביחס לתנועה והמסחר.

במהלך חודש פברואר 2021, החלה ממשלת ישראל להסיר בהדרגה את המגבלות שהוטלו על ענפי המשק השונים במסגרת הסגר השלישי, בהתאם לירידה ברמת התחלואה ובמקדם ההדבקה, ובהתאם לקצב התקדמות מבצע החיסונים. במהלך חודש מרץ 2021, הוסרו מרבית המגבלות שהוטלו על התנועה והמסחר. החל מחודש יולי 2021, התברר כי יעילות החיסונים כאמור החלה לרדת ומצב התחלואה בישראל החל לעלות שוב, מה שהוביל לחידוש חלק מהמגבלות שהוסרו. מאז, התחילה ממשלת ישראל במבצע חיסונים מחודש שכלל מתן חיסון שלישי לציבור הרחב, וזאת על מנת להוריד את מצב התחלואה האמור, כאשר חלק ניכר מהאוכלוסייה בישראל התחסן גם בחיסון השלישי, דבר אשר הוריד, באותה העת, שוב את שיעור התחלואה, ומנע הטלת מגבלות מחמירות.

בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2021, התגלה ברחבי העולם ובכלל זה בישראל וריאנט חדש של נגיף הקורונה בשם ה"אומיקרון", אשר התפשטותו בישראל העלתה בצורה חדה את שיעורי התחלואה ומקדמי ההדבקה של הנגיף, מה שהגדיל את חוסר הודאות בטווח הקצר והבינוני בכל הנוגע לעוצמת פגיעת נגיף הקורונה במשק. נכון למועד דוח זה, התפשטותו של וריאנט ה"אומיקרון" לא הובילה להטלת מגבלות משמעותיות על ידי ממשלת ישראל, אך הגידול החד בתחלואה הוביל לבידודים רבים באופן תדיר.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

באשר לגרמניה אשר בה מחזיקה החברה ב-75 נכסי נדל"ן מניב – למיטב ידיעת החברה, במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב שיעורי התחסנות נמוכים והתפרצות נגיף האומיקרון, וזאת בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור התמתנה והיא אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור. עם זאת, מכיוון שמדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, 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 כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה שלמועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן של החברה פתוחים לציבור הרחב. בעניין זה, יצוין כי בכל מקרה, חלק גדול מנכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב, אשר נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד שבו הוטלו מגבלות שונות על ידי הממשלות שבהן ממוקמים הנכסים האמורים.

החריגים לעניין זה היו:

א. 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 חזר לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת הסכם השכירות בנכס בלגן 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 שנוגעות לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מיום 31 במרץ, 2022.

ב. 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. לאור הסגר שהוטל על ידי ממשלת ישראל על רקע משבר הקורונה ומיעוט האירועים כפועל יוצא מכך, בוטל הסכם השכירות. בחודש יולי 2021 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם חברת "Switch Up" מקבוצת פתאל ("השוכר החדש"), לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים (שעיקרם קבלת אישורים ורישיונות הנדרשים מעריית רמת גן), השוכר החדש שוכר את הנכס במלואו AS IS לצרכי משרדים וחללי עבודה פתוחים, לתקופה של 10 שנים, עם שתי אופציות נוספות של חמש שנים כל אחת. השוכר החדש התחייב להשקיע בהתאמת המושכר ובשיפוצו סכום של כ-20 מיליון ש"ח, שכר הדירה הממוצע לעשר שנות השכירות הראשונות הוא כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התמלאו התנאים המתלים לעיל.

#### 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 לחוזים ארוכי טווח.

#### השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל

כתוצאה מההגבלות שנקטו חלה ירידה בשנת 2020 בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות אולם במקביל חל גידול במכירות של חנויות הנוחות. החל מחודש פברואר, 2021 (סוף הסגר השלישי) חלה מגמת התאוששות בנתוני מכירות הדלקים ובמחזורי חנויות הנוחות, אשר הביאו לחזרה לרמת עבודה ופעילות טרום הקורונה, בין היתר בשל העובדה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה הזאת.

משבר הקורונה השפיע לרעה על התוצאות הכספיות של החברה בשנת 2020 מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון והיתה ירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי, והירידה במחירי הנפט בעולם יצרה הפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של החברה במהלך החציון הראשון של 2020. בשנת 2021 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים למשבר הקורונה לא הייתה השפעה שלילית מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

#### השפעת משבר הקורונה על דלק ישראל (המשך)

יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, למצב כזה עשויה להיות השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. 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.

### ד. השפעת המלחמה באוקראינה

במהלך שנת 2021, רוסיה תגברה את כוחותיה הצבאיים בגבול אוקראינה, על רקע מתיחות בין שתי המדינות. בחודש פברואר 2022, הצבא הרוסי פלש לאוקראינה ולמועד פרסום דוח זה, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות בשטחה של אוקראינה, המובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילת הלחימה, מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה בצמיחה.

יצוין, כי החברה אינה חשופה באופן מהותי בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו השלכות שונות גם על פעילותה של החברה, אשר למועד הדוח טרם ידועות.

נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיומה, ואת ההשפעה שלה על המשק הישראלי והגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

## 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 נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

### 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 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 שנוזלות 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 המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד. 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 שאינו 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, 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.

#### (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 שווי ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושווי 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.

#### (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 מסוויים או לקבוצת נכסים אחרים (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.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 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.

## 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, 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### י. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 1. נכסים פיננסיים (המשך)

##### 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 הראשונה 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 המתחייסות 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 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, בהתאם למודל הפסדי אשראי חוזיים. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה, 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 הראשונה 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 הראשונה 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. 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 חוזיים 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### י. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 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 להתחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כגון נגזרים.

#### ב. התחייבויות פיננסיות המוצגות 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.

#### 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 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 מהוונת את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

#### 6. קיצוץ 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.

#### 7. מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוגן ורכיב של התחייבות, מפורצות 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 ההמרה ההוגן נקבע כערך שייך. 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 מנהליות, 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 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 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 ההפרשים 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.

#### לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז 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)

### יד. 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.

### 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 תבצע 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 בגין והן כוללות את הרווח או ההפסד ממימושן. נתוני ההשוואה מסווגים מחדש למפרע על מנת לשקף את תוצאות הפעילות המופסקת.

### יז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 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.

### יח. 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. ירידת ערך (המשך)

## (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

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.

## (2) נכסים שאינם פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-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 שאלה 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 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.

## (3) 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 ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### יט. הכנסות

#### הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

#### הכנסות מחוזים עם לקוחות

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15. 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.

כפי שזה מתייחס לקבוצה, ההכרה בהכנסות השונות נעשות כלהלן:

#### מכירת אנרגיה סולארית

הכנסות ממכירת חשמל מוכרות כאשר הועברו יחידות החשמל לחברת החשמל בנקודות החיבור לרשת החשמל, כאשר גבייתן מוערכת כצפויה וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

#### הכנסות מניפק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים

הכנסות מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים נזקפו לדוח רווח והפסד על מתן השירות או על פני תקופת השירות בהתאמה.

#### הכנסות מהספקת שירותים

הכנסות משירותים שהוענקו נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח.

### 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 המדללות, 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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### כג. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נוקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוקף 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

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – התקן)

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן. בחוזים בהם הקבוצה מעורבת כחוכר, הקבוצה מעריכה האם החוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. 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 נדל"ן מניב (נדל"ן להשקעה) - ראה יא' לעיל.**

### 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 ההוגן 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 ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן 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).



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### כו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. **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 בריביות 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.

החל מתאריך 1 בינואר, 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

### כז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישוםם

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 ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**  
 בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

3. **תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה**  
 במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים.

המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS 12 (להלן: "התיקון").  
 במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.  
 בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.  
 להערכת הקבוצה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

### 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 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.

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 10, 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 13, 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 25 בדבר מיסים על הכנסה.        |

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 ועסקאות 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 10(3)(ו)). בהתאם לקביעת IAS 28, החברה נדרשה לבצע ייחוס של עלות הרכישה (בדומה לקביעות IFRS 3: "צירופי עסקים"), ולהקצות שווי הוגן לנכסים וההתחייבויות המזוהים. עודף עלות מיוחס למוניטין ועודף עלות שלילי (עלות שנופלת מהשווי ההוגן נטו של הנכסים וההתחייבויות 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 לשנת 2020 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.

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 לשנת 2020, הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2020 רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-93 מיליוני ש"ח אשר משקף את עודף זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים ובהתחייבויות שהוכרו על עלות הרכישה.

בחודש מאי 2021 הושלמה עבודת ה-PPA. בעקבות השלמת עבודת ה-PPA הוכר רווח הזדמנותי נוסף בסך של 0.6 מיליוני ש"ח בגין שנת 2020. מחוסר מהותיות הרווח האמור הוכר בתקופה הנוכחית ולא כהתאמה מחדש של מספרי השוואה. בנוסף, עקב רכישת 5% נוספים ממניות דלק בתקופת הדוח (ראה סעיף 1 לעיל), ובהתבסס על השווי ההוגן של ההשקעה שנקבע בעבודת ה-PPA הסופית, הוכר רווח הזדמנותי נוסף בשנת 2021 בסך של 13.4 מיליוני ש"ח.

## באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| 2021           | 2020          |               |
| אלפי ש"ח       |               |               |
| 44,899         | 14,834        | מזומנים בש"ח  |
| 8,484          | 4,145         | מזומנים באירו |
| <u>53,383</u>  | <u>18,979</u> |               |

## באור 5 - פקדונות בנקאיים

ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה פקדון לזמן קצר בשקלים בתאגיד בנקאי הנושא ריבית בשיעור של פריים מינוס 1.48% (ליום 31 בדצמבר 2020 פריים מינוס 1.59%).

## באור 6 - מזומנים מוגבלים

א. להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב 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.

ב. 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 יוותרו 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 - לקוחות והכנסות לקבל

| ליום 31 בדצמבר |              |                       |
|----------------|--------------|-----------------------|
| 2021           | 2020         |                       |
| אלפי ש"ח       |              |                       |
| 1,435          | 1,729        | לקוחות - חובות פתוחים |
| 412            | 467          | הכנסות לקבל           |
| <u>1,847</u>   | <u>2,196</u> |                       |
| (2)            | (2)          | הפסד אשראי            |
| <u>1,845</u>   | <u>2,194</u> |                       |

## באור 8 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר |            |                 |
|----------------|------------|-----------------|
| 2021           | 2020       |                 |
| אלפי ש"ח       |            |                 |
| 272            | 133        | הוצאות מראש     |
| 680            | -          | מוסדות ממשלתיים |
| 1,362          | -          | צדדים קשורים    |
| -              | 329        | אחרים           |
| <u>2,314</u>   | <u>462</u> |                 |

## באור 9 - 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               |      |                             |                                                  |
| 2020                         | 2021 |                             |                                                  |
| 100%                         | 100% | לוקסמבורג                   | Malone Holdings SARL 2 (א), 2 (ג) ("Malone")     |
| 100%                         | 100% | לוקסמבורג                   | Greenore Holdings SARL 2 (ב), 2 (ג) ("Greenore") |
| 100%                         | 100% | ישראל                       | להב אנרגיה ירוקה בע"מ 2 (ד), 2 (ה), 2 (ו), 2 (ז) |

## (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 13 (ה).

(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 ידי 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. החל מיום 2 בספטמבר 2021 נגרעו אגרות חוב סדרה ז' מהמסחר, והוסר השעבוד ראה גם באור 14 (ב)3. בהתאם לכך, החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 החברה אינה מצרפת את דוחותיה הכספיים של Greenore.

(ג) הדוחות הכספיים של Malone 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 ומתקני 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").

(ה) ביום 25 באפריל, 2021 נחתם הסכם בין החברה, חברת הבת להב אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן: "להב אנרגיה") ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (להלן: "נוקד" ו"ההסכם", בהתאמה), שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמניותיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הנפקת להב אנרגיה"), כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח (להלן: "סכום האופציה"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות שונות (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד), תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקותיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנייל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם. יצוין כי סכום האופציה הועבר במלואו לחברה. עוד יצוין כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם (כאשר נוקד תהא רשאית להאריך תקופה זו ב-12 חודשים נוספים) ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה, הכל בתנאים ובאופן המפורטים בהסכם.

## באור 9 - חברות בנות (המשך)

### (2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ו) ביום 18 באוקטובר 2021, חתמו להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה") וצדדים שלישיים ("השותפים") על הסכם עם מושב בדרום בארץ ("המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה וואט DC על מקרקעין בשטח כולל של עד כ- 200 דונם שהזכויות בו בבעלות המושב ("המקרקעין" ו- "הפרויקט" בהתאמה). הקמת הפרויקט תעשה על ידי שותפות אשר 74% מהזכויות בה יוחזקו על ידי להב אנרגיה והשותפים (בחלקים שווים) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב ("השותפות"). הקמת הפרויקט תעשה אך ורק בכפוף להתקיימותם של תנאים שונים, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן.

#### פרטים אודות הפרויקט

הצדדים מעריכים שההשקעה הנדרשת לצורך הקמת הפרויקט והוצאות העסקה תעמוד על סך של כ- 100 מיליוני ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי להב אנרגיה תממן את פעילות השותפות במהלך תקופת הפיתוח של הפרויקט, באמצעות העמדת הלוואת בעלים לשותפות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור של 5% ואשר תשמש את הצדדים לפרויקט כהון עצמי לצורך קבלת מימון לפרויקט ("הלוואת בעלים להב אנרגיה"). הלוואת בעלים להב אנרגיה תיפרע לפני כל חלוקת רווחים.

בנוסף, יפעלו הצדדים לפרויקט לקבלת מימון בנקאי לצורך מימון הפרויקט בשיעור של לפחות 80% מעלות הפרויקט, וככל שיידרש, ישעבדו לטובת הגוף המממן את זכויותיהם בשותפות.

הקמת הפרויקט מותנית, בין היתר, בתנאים הבאים: אישור סופי של תב"ע במקרקעין שתאפשר את הקמת המתקן, כאשר למועד דוח זה תב"ע שזכו נמצאת בהליכי הפקדה, זכיה או רכישת מכסה למלוא ההספק המבוקש למתקן הסולארי וכן קבלת אישורים רגולטוריים נדרשים מהרשויות.

בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כגון זכות הצעה ראשונה, זכות השתתפות בהעברת מניות (Tag Along), זכות לשותפים להחלפת זכויותיהם בשותפות במניות להב אנרגיה ככל שמניות להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה, וכן הוראות שונות המסדירות את היחסים ביניהם.

למועד אישור הדוחות, טרם התמלאו התנאים המתלים לעיל.

(ז) ביום 8 בנובמבר 2021 חתמה להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), חברה פרטית המצויה, נכון למועד זה, בבעלותה המלאה של החברה, על הסכם עקרונות לא מחייב עם מילואות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ ("מילואות" ו"הסכם העקרונות", בהתאמה).

מטרתו של הסכם העקרונות הינו לקבוע את תנאי כניסתה של מילואות כשותפה בלהב אנרגיה כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח במזומן במועד השלמת העסקה, וכן מתן זכויות שימוש בלעדיות ללהב אנרגיה לצורך הקמת פרויקטים בתחום האנרגיה הירוקה וזאת במקרקעין הכוללים את כל פוטנציאל הפרויקטים של אנרגיה ירוקה של תשלובת מילואות, ובכללם מאגרים, קרקעות, גנות, אגרו דו שימוש. בנוסף, תפעל התשלובת לשיתוף להב אנרגיה בייזום ובקידום פרויקטים מתחום האנרגיה הירוקה, בקיבוצים שבתחומה.

ביום 28 בפברואר 2022 פקע תוקף הסכם העקרונות מבלי שנחתם הסכם מחייב.

(ח) ביום 22 ביוני, 2021 חתמה שותפות גרמנית המוחזקת על ידי החברות Sloane ו- Greenore בחלקים שווים, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו של שישה נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה, בחודש ספטמבר 2021, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב- 75% מכלל הזכויות בשותפות במצב שבו מתקיימת שליטה משותפת.

הנכסים ממוקמים ברחבי גרמניה בשש ערים שונות, עיקרן במערב גרמניה.

הנכסים בנויים על שטח של כ- 96 דונם וכולל שטח בנוי של כ- 20,460 מ"ר. עלות הרכישה של הנכסים הינה כ- 26,025 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 2,660 אלפי אירו.

הנכסים, כולם, מושכרים לתקופות ארוכות לרשת DECATHLON - רשת ספורט בינלאומית, שהינה אחת מרשתות הספורט הגדולות בעולם.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 19,000 אלפי אירו, לתקופה של 10 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 1.56%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 3% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). ויתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם בכ- 7,264 אלפי אירו.

להבטחת ההלוואה שועבדו הנכסים לטובת הבנק, וכן הועמדה ערבות בגובה של 5 מיליון אירו על ידי חברת בת זרה של החברה (אשר בה חלקה של החברה בעקיפין הינו 75%).

יצוין כי בשל טעות בתום לב, נרשמה בטעות חברת הבת מלון (חברה בבעלות מלאה של החברה) כבעלת הזכויות ב- 50% מהזכויות בשותפות וזאת חלק חברת הבת גרינור (שאף היא בבעלות מלאה של החברה), החברה פועלת לתיקון הטעות והיא מעריכה כי תיקון הטעות יבוצע בהקדם.

## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) הרכב

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2020           | 2021    |
| אלפי ש"ח       |         |
| 1,201          | 1,133   |
| 562,380        | 679,671 |
| 563,581        | 680,804 |
| 130,254        | 129,295 |
| 693,835        | 810,099 |

השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(2) תנועה בחשבונות ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |
|------------------------------|----------|
| 2020                         | 2021     |
| אלפי ש"ח                     |          |
| 84,256                       | 563,581  |
| 328,724                      | 44,424   |
| -                            | (9,814)  |
| -                            | (60,000) |
| 56,155                       | 167,121  |
| 93,000                       | 13,949   |
| 1,446                        | (38,457) |
| 563,581                      | 680,804  |

יתרת פתיחה  
השקעות במהלך התקופה  
החזרי השקעה במהלך התקופה  
דיבדנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (\*)  
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר

יתרת סגירה

(\*) ראה באור 10(3)(ו') להלן.

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) 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 בנכסים נטו |         | סה"כ נכסים נטו 100% |         | התחייבויות לא שוטפות |           | התחייבויות שוטפות |           | נכסים לא שוטפים |           | נכסים שוטפים |           | שיעור זכויות הבעלות |      |                           |
|----------------------|---------|---------------------------------------------|----------|----------------------|---------|---------------------|---------|----------------------|-----------|-------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------------|------|---------------------------|
| 2020                 | 2021    | 2020                                        | 2021     | 2020                 | 2021    | 2020                | 2021    | 2020                 | 2021      | 2020              | 2021      | 2020            | 2021      | 2020         | 2021      | 2020                | 2021 |                           |
| 358,533              | 177,258 | 116,333                                     | (45,142) | 242,200              | 222,400 | 692,000             | 556,000 | 888,000              | 1,352,000 | 2,020,000         | 1,189,000 | 1,723,000       | 1,805,000 | 1,877,000    | 1,292,000 | 35%                 | 40%  | דלק ישראל                 |
| -                    | 259,736 | -                                           | 20,866   | -                    | 238,870 | -                   | 597,176 | -                    | 130,755   | -                 | 471,507   | -               | 1,160,863 | -            | 38,575    | -                   | 40%  | דלק נכסים                 |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Holding (*)        |
| 29,600               | 30,193  | (1,042)                                     | (889)    | 30,642               | 31,082  | 61,283              | 62,165  | 130,826              | 140,933   | 6,208             | 7,195     | 193,860         | 208,220   | 4,457        | 2,073     | 50%                 | 50%  | SARL                      |
| 8,864                | 7,368   | -                                           | -        | 8,864                | 7,368   | 17,729              | 14,738  | 91,365               | 81,679    | 1,795             | 1,619     | 103,371         | 93,696    | 7,518        | 4,340     | 50%                 | 50%  | Frankfurt Langen (*)      |
| 36,353               | 26,017  | -                                           | (4,028)  | 36,353               | 30,045  | 48,472              | 40,061  | 61,810               | 34,165    | 4,861             | 6,862     | 62,101          | 63,147    | 53,042       | 17,941    | 75%                 | 75%  | Hotel SARL                |
| 3,820                | 4,218   | (785)                                       | -        | 4,605                | 4,218   | 9,210               | 8,435   | 5,712                | 11,597    | 243               | 379       | 14,894          | 19,768    | 271          | 643       | 50%                 | 50%  | (3) Around town (*)       |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Monchengladbach (*)       |
| 6,941                | 6,834   | -                                           | -        | 6,941                | 6,834   | 13,882              | 13,667  | 8,627                | 7,463     | 339               | 296       | 22,477          | 21,116    | 371          | 310       | 50%                 | 50%  | Sloane Garbsen (1)(*)     |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | GmbH                      |
| 5,356                | 6,482   | -                                           | -        | 5,356                | 6,482   | 10,712              | 12,964  | 9,529                | 8,806     | 581               | 378       | 20,328          | 21,728    | 494          | 420       | 50%                 | 50%  | Sloane Wuerselen (1)(*)   |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | GmbH                      |
| 17,463               | 16,465  | -                                           | -        | 17,463               | 16,465  | 34,926              | 32,930  | 32,782               | 25,621    | 1,008             | 554       | 67,030          | 57,100    | 1,686        | 2,005     | 50%                 | 50%  | Sloane Hessen (1)(*)      |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Alpha                     |
| 4,768                | 4,594   | -                                           | -        | 4,768                | 4,594   | 9,535               | 9,188   | 5,481                | 5,042     | 60                | 58        | 14,790          | 13,970    | 286          | 318       | 50%                 | 50%  | Sloane Wolfsburg (1)(*)   |
| 12,879               | 14,204  | -                                           | -        | 12,879               | 14,204  | 25,756              | 28,405  | 47,519               | 41,404    | 2,507             | 2,254     | 69,309          | 66,174    | 6,473        | 5,889     | 50%                 | 50%  | GmbH & Co. KG             |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | פורטפוליו ביתא (2) (1)(*) |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Sportspack (1)(*)  |
| (31)                 | (4,581) | -                                           | -        | (31)                 | (4,581) | (61)                | (9,162) | -                    | 99,197    | 73                | 3,304     | -               | 91,605    | 12           | 1,734     | 50%                 | 50%  | GmbH & Co. KG             |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Bochum (1)(*)      |
| 1,735                | 2,738   | -                                           | -        | 1,735                | 2,738   | 3,470               | 5,475   | 13,458               | 11,619    | 374               | 376       | 16,707          | 17,033    | 595          | 437       | 50%                 | 50%  | GmbH & Co. KG             |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Aue (1)(*)         |
| 1,492                | 2,092   | -                                           | -        | 1,492                | 2,092   | 2,984               | 4,183   | 18,232               | 16,222    | 430               | 376       | 21,298          | 20,475    | 348          | 306       | 50%                 | 50%  | GmbH & Co.KG              |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Osnabrück (1)(*)   |
| -                    | 192     | -                                           | -        | -                    | 192     | -                   | 405     | -                    | 15,551    | -                 | 1,915     | -               | 16,473    | -            | 1,398     | -                   | 50%  | GmbH & Co. KG             |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | Sloane Bottrop (1)(*)     |
| -                    | 2,416   | -                                           | (2,895)  | -                    | 5,311   | -                   | 10,621  | -                    | 16,135    | -                 | 707       | -               | 25,851    | -            | 1,612     | -                   | 50%  | GmbH & Co. KG             |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | GRIP Holding 1 (*)        |
| 46,517               | 88,333  | -                                           | -        | 46,517               | 88,333  | 62,024              | 117,778 | 162,486              | 142,287   | 10,475            | 6,642     | 230,416         | 265,642   | 4,569        | 1,065     | 75%                 | 75%  | (4) SARL                  |
|                      |         |                                             |          |                      |         |                     |         |                      |           |                   |           |                 |           |              |           |                     |      | GRIP Holding 2 (*)        |
| 27,399               | 31,565  | -                                           | -        | 27,399               | 31,565  | 36,532              | 42,086  | 35,492               | 9,665     | 2,134             | 1,012     | 71,395          | 52,718    | 2,763        | 45        | 75%                 | 75%  | (5) SARL                  |
| 157                  | 239     | (2,909)                                     | (2,647)  | 3,066                | 2,886   | 6,131               | 5,772   | -                    | -         | 174               | 354       | -               | -         | 6,305        | 6,126     | 50%                 | 50%  | הייפארק (6)               |

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) (המשך):

| שיעור זכויות הבעלות |      | נכסים שוטפים |       | נכסים לא שוטפים |        | התחייבויות שוטפות |       | התחייבויות לא שוטפות |        | סה"כ נכסים נטו 100% |       | חלק החברה בנכסים נטו |      | ערך בספרים של ההשקעה |      |
|---------------------|------|--------------|-------|-----------------|--------|-------------------|-------|----------------------|--------|---------------------|-------|----------------------|------|----------------------|------|
| 2020                | 2021 | 2020         | 2021  | 2020            | 2021   | 2020              | 2021  | 2020                 | 2021   | 2020                | 2021  | 2020                 | 2021 | 2020                 | 2021 |
| 33%                 | 33%  | 1,580        | 1,208 | 56,900          | 44,598 | 6,050             | 5,890 | 41,789               | 37,844 | 10,641              | 2,072 | 3,547                | 691  | 3,547                | 691  |

סיטי א.ק. אחזקות בע"מ עסקאות משותפות העוסקות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

(1) בנוסף, החברה מחזיקה ב- 25% ממניות החברות המוחזקות באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

(2) כולל 6 חברות המוחזקות בחלקים שווים על ידי Sloane Holding SARL ו- Greenore.

(3) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

(4) כולל 11 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה - ראה באור 10(3)(ה).

(5) כולל 4 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה - ראה באור 10(3)(ה).

(6) ביום 6 ביולי, 2020 רכשה החברה 3% נוספים, והחל ממעוד זה מחזיקה החברה ב- 50% מהן המניות של הייפארק.

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

| הכנסות  |           | סך רווח (הפסד) (1) (2) |         | חלק החברה ברווח (הפסד) |         | התאמות |         | חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים |         |
|---------|-----------|------------------------|---------|------------------------|---------|--------|---------|-------------------------------------------|---------|
| 2020    | 2021      | 2020                   | 2021    | 2020                   | 2021    | 2020   | 2021    | 2020                                      | 2021    |
| 442,000 | 3,821,000 | 8,667                  | 94,000  | 3,033                  | 37,600  | -      | (1,595) | 3,033                                     | 36,005  |
| -       | 32,841    | -                      | 126,997 | -                      | 50,799  | -      | 209     | -                                         | 51,008  |
| 10,024  | 7,361     | 21,406                 | 8,122   | 10,703                 | 4,061   | (376)  | 219     | 10,327                                    | 4,280   |
| 5,175   | 5,002     | (985)                  | (1,178) | (493)                  | (589)   | -      | (17)    | (493)                                     | (606)   |
| 7,507   | 4,334     | 29,031                 | 7,363   | 21,773                 | 5,522   | (16)   | 99      | 21,757                                    | 5,621   |
| 987     | 1,614     | 2,868                  | 234     | 1,434                  | 117     | 13     | -       | 1,447                                     | 117     |
| 1,555   | 1,531     | 3,233                  | 1,969   | 1,617                  | 985     | -      | -       | 1,617                                     | 985     |
| 1,578   | 1,495     | 1,547                  | 4,039   | 773                    | 2,020   | -      | (8)     | 773                                       | 2,012   |
| 4,367   | 3,885     | 5,916                  | 5,497   | 2,958                  | 2,749   | -      | 51      | 2,958                                     | 2,800   |
| 1,105   | 1,023     | 967                    | 1,348   | 484                    | 674     | -      | -       | 484                                       | 674     |
| 5,272   | 4,887     | 6,774                  | 5,886   | 3,386                  | 2,943   | -      | 58      | 3,386                                     | 3,001   |
| -       | 2,917     | (18)                   | (9,893) | (9)                    | (4,947) | -      | -       | (9)                                       | (4,947) |
| 1,871   | 1,789     | 4,685                  | 2,583   | 2,343                  | 1,291   | -      | 19      | 2,343                                     | 1,310   |
| 1,565   | 1,473     | 3,914                  | 1,654   | 1,957                  | 826     | -      | -       | 1,957                                     | 826     |
| -       | 605       | -                      | 119     | -                      | 55      | -      | 154     | -                                         | 209     |
| -       | 942       | -                      | 529     | -                      | 264     | -      | 127     | -                                         | 391     |
| 9,627   | 15,532    | 3,556                  | 67,814  | 2,667                  | 50,861  | -      | 1,367   | 2,667                                     | 52,228  |
| 2,827   | 3,681     | 5,924                  | 10,302  | 4,443                  | 7,727   | -      | 211     | 4,443                                     | 7,938   |
| 690     | 488       | (3,010)                | 8,569   | (1,003)                | 2,856   | -      | -       | (1,003)                                   | 2,856   |

(1) תוצאות הפעילות של החברות Sloane Sloane Bochum GmbH, Sloane Garbsen GmbH, Sloane Wuerselen GmbH, Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG, Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG, Sloane Hessen Alpha Aue, GmbH ופורטפוליו ביתא כלולות בתוצאות הפעילות של חברת Sloane בהתאם לשיעורי החזקות בהן.

(2) הרווח הכולל האחר לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020 הינו אפס.

(3) ראה באור 10(3)(ו).

(4) ראה באור 10(3)(ז).

(5) המידע לשנת 2020 מתייחס לתקופה שמיום 26 באוקטובר, 2020 (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31 בדצמבר, 2020.



## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### (3) עסקאות משותפות (המשך)

(ג) הדוחות הכספיים של 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'.

### (ד) עסקה משותפת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

במסגרת חילוקי דעות שנתגלו בין הנאמן להקפאת הליכים בחברה המוחזקת לבין החברה ושותפיה האחרים, הנוגעים לרכישת השליטה והבעלות בה בשנת 2017, שנעשתה באישור בית המשפט, 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 בחלקים שווים לחשבון הכנ"ר סכום בסך 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד מיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד התשלום בפועל.

### (ה) 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 בשנת 2020.

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 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 ההלוואות מהבנק והמוכר שועבדו חלק מהנכסים וכן תקבולים מהשוכרים לטובת הבנק והמוכר.

### (ו) 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 פטרולים 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") הועברה על ידי הרוכשות לנאמן האג"ח של קבוצת דלק (בעלת השליטה הקודמת בדלק ישראל) ביום 15 בפברואר 2021 (ההסכם אפשר 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).

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").

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.

## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### (3) עסקאות משותפות (המשך)

#### (ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

כאמור, ביום 15 בפברואר, 2021 שילמה החברה את 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. בהתאם לכך רכשה החברה בחודשים פברואר ומרץ 2021 את מניות האופציה תמורת 37.5 מיליון ש"ח נוספים.

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 פטרוליום - 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 מידה הקשורות בשווי המניות הנרכשות. לעניין מימון מחדש של ההלוואה ראה באור 14(ב)(4).

לעניין הנפקת זכויות והקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה בחברה על רקע עסקת דלק ישראל וכוונתה של החברה להיערך לגידול בפעילותה ראה באור 19(8).

כמוסבר בבאור 3(ב), הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישה של דלק ישראל כמוצג בדוחות כספיים לשנת 2020 היה טיפול ארעי (כמובנו של מונח זה ב-IFRS 3), מאחר ועד למועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2020 טרם השלימה הקבוצה את הטיפול החשבונאי בהשקעה בדלק ישראל ובכלל זה טרם סיימה לאמוד חלק מהנכסים וההתחייבויות. לאור זאת, ליום 31 בדצמבר 2020, נקבעו באופן ארעי וכפוף לשינויים במהלך התקופה הקרובה.

כתוצאה מרכישת המניות של דלק ישראל, בהתאם לנתונים הארעיים אשר שימשו בהכנת הדוחות הכספיים לשנת 2020, הוכר בדוחות הכספיים רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-93,000 אלפי ש"ח אשר משקף את עודף זכויות הקבוצה בשווי ההון נטו בנכסים המזוהים ובהתחייבויות שהוכרו על עלות הרכישה.

בחודש מאי 2021 הושלמה עבודת ה-PPA. בעקבות השלמת עבודת ה-PPA הוכר רווח הזדמנותי נוסף בסך של 0.6 מיליון ש"ח בגין שנת 2020. מחוסר מהותיות הרווח האמור הוכר בתקופה הנוכחית ולא כהתאמה מחדש של מספרי השוואה. בנוסף, עקב רכישת 5% נוספים ממניות דלק בתקופת הדוח, ובהתבסס על השווי ההון של ההשקעה שנקבע בעבודת ה-PPA הסופית, הוכר רווח הזדמנותי נוסף ברבעון בסך של 13.4 מיליון ש"ח. להלן ייחוס השווי הסופי של עבודת ה-PPA, ממנו נגזר הרווח ההזדמנותי שהוכר בשנת 2020 ובתקופת הדוח.

**באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

להלן ייחוס השווי הסופי של עבודת ה-PPA, ממנו נגזר הרווח ההזדמנותי שהוכר בשנת 2020 ובתקופת הדוח:

## • השווי ההוגן של תמורת הרכישה

| מיליוני ש"ח |       |
|-------------|-------|
| 300         | מזומן |

## • השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במועד הרכישה (100%)

| מיליוני ש"ח |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| 678         | הון מיוחס לבעלי מניות חברת דלק ישראל לאחר התאמות (100%) |

שיעור נכסים והתחייבויות מוחשיים:

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 176   | השקעות והלוואות לחברות כלולות   |
| 65    | נכסי זכות שימוש                 |
| 271   | רכוש קבוע, נטו                  |
| 75    | התחייבויות בגין חכירה           |
| 5     | אשראי מתאגידים בנקאיים          |
| (136) | עתודה למס                       |
| (23)  | ביטול נכסים בלתי מוחשיים קודמים |
| 433   |                                 |

נכסים בלתי מוחשיים:

|      |                        |
|------|------------------------|
| 16   | קשרי לקוחות דלקנים     |
| 25   | קשרי לקוחות שיווק ישיר |
| 48   | מותג - דלק             |
| 22   | מותג - מנטה / ג'ו      |
| (25) | עתודה למס              |
| 86   |                        |

**סה"כ הון עצמי נרכש לאחר התאמות (100%)**

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| 479  | חלקה של החברה בהון העצמי הנרכש לאחר התאמות (40%) |
| (72) | בניכוי - ירידת ערך השקעה (*)                     |
| 407  | סה"כ שווי הוגן של ההשקעה למועד הרכישה            |

**ההפרש - רווח חד פעמי מרכישה במחיר הזדמנותי (\*\*)**

107

(\*) 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%.

(\*\*) סך של 93 מיליוני ש"ח הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, סך של 13.4 מיליוני ש"ח הוכר כרווח הזדמנותי בתקופת הדוח בעקבות רכישת 5% נוספים ממניות דלק וסך של 0.6 מיליוני ש"ח הוכר כרווח הזדמנותי בתקופת הדוח בעקבות השלמת עבודת ה-PPA.

## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### (3) עסקאות משותפות (המשך)

#### (ו) 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 צרכי התזרימיים של קבוצת דלק - המוכרת דרשו ממנה פעולה מיידית. קבוצת דלק התחייבה לבעלי אגרות החוב שלה לעמוד בלוחות זמנים במסגרת ההסדר שלה עימן, שאם לא כן יועמדו חובותיה לפירעון מייד. 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. יצוין, שהחברה ושותפתה ביקשו תחילה לרכוש את מלא הון המניות אך קבוצת דלק סירבה.

3. זיהוי הפוטנציאל הנדל"ן - החברה זהתה כי קיים חוסר מהותי בשווי הנדל"ן של דלק ישראל. מניסיונם של אנשי החברה והיכרותם את הנכסים, העריכה החברה כי שווי 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.

לאחר השלמת עסקת רכישת השליטה בחברת דלק ישראל על ידי החברה וב.ג.מ., פנתה חברת דלק לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ולביצוע העברת נכסי נדל"ן בבעלותה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

פיצול הנכסים בוצע באופן אופקי לחברה אחות - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ - ראה להלן (להלן "החברה הקולטת"), אשר הוקמה באופן ייעודי לצורך קליטת הפעילות.

במסגרת הפיצול הועברו לחברה הקולטת מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר היו בבעלות חברת דלק ישראל (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת חברת דלק ישראל מדלק נכסים, בהסדרים לזמן ארוך, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן הרגילה בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וזאת בהתאם למחיר השוק במהלך העסקים הרגיל.

ביום 22 בפברואר, 2021 התקבלה במשרדי דלק, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מה- 31 במרץ, 2021 פוצלו נכסי הנדל"ן אל ולתוך החברה הקולטת.

ביום 16 במרץ, 2021 חתמה חברת דלק על הסכם הפיצול עם החברה הקולטת, נבנה מנגנון התחשבות בגין דמי השכירות, אשר נקבעו בהתאם לתנאי שוק.

## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### (3) עסקאות משותפות (המשך)

#### (ו) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

##### מכירת תחנות הכוח

ביום 22 בפברואר, 2021 השלימה דלק ישראל את עסקת מכירת תחנות הכוח שבבעלותה. במסגרת השלמת העסקה כאמור, קיבלה דלק ישראל, במועד ההשלמה, סך של 297 מיליוני ש"ח (לאחר התאמות תמורה), כאשר נותר לה לקבל סך נוסף של 60 מיליוני ש"ח אשר עתיד להתקבל בתוך כ-8 וחצי חודשים ממועד ההשלמה, בכפוף לסיום תהליך השגה על גובה דמי החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל (לגבי קיימת מחויבות של החברה לשאת בסכומים בהתאם למנגנון שנקבע). כמו כן, בחודש נובמבר, 2021 נחתמה תוספת להסכם אשר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי יפרע סך של כ-30 מיליוני ש"ח מהתמורה הנדחית והתשלום בגין היתרה שנוותרת תדחה למוקדם מבין בירור הליך ההשגה או כשנה ממועד התשלום החלקי של התמורה הנדחית. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי טרם הסתיים הליך ההשגה.

##### הפחתת הון

ביום 2 בדצמבר, 2021 התקבל אישור בית המשפט לביצוע הפחתת הון מיתרת הפרמיה על המניות. ביום 5 בדצמבר, 2021 הועברו לבעלי המניות בהתאם לשיעורי האחזקה שלהם סך כולל של כ-150 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו כ-60 מיליוני ש"ח) ובכך הושלמה החלוקה כאמור.

#### (ז) חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים")

בהמשך לאמור לעיל, ולצורך הפיצול, חברת דלק נכסים, הינה חברה שהוקמה ב-14 באפריל, 2021 ואשר מניותיה מוחזקות באופן זהה לאופן אחזקת המניות בדלק ישראל, קרי - 40% מהון המניות מוחזק על ידי החברה, 35% מהון המניות מוחזק על ידי ד.פ.מ. בע"מ ("ד.פ.מ.") ו-25% מהון המניות מוחזק על ידי קבוצת דלק (כמו דלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וד.פ.מ.). החל מיום 31 במרץ, 2021 הועברו מרבית אחזקותיה של דלק ישראל במקרקעין בישראל לידי דלק נכסים, וכן הועברו אליה חלק מחובות דלק ישראל. החל ב-1 באפריל, 2021, דלק נכסים משכירה את תחנות הדלק שהועברו אליה לדלק ישראל (לבד או יחד עם שותפים) לזמן ארוך בתנאים שנקבעו בין הצדדים (ראה להלן). דלק נכסים הוקמה במטרה למקד את הטיפול בפיתוח וייזום של פרויקטים נדל"ניים על המקרקעין שהיו בבעלות דלק ישראל) והועברו כאמור לדלק נכסים, (המקרקעין של תחנות דלק בהן פועלת דלק ישראל, ומקרקעין נוספים ככל שתמצא לנכון).

הנכסים והזכויות בנדל"ן וכן ההתחייבויות המתייחסות אליהם, הועברו לדלק נכסים לפי שווים ההוגן כפי שנקבע במסגרת הקצאת עלות הרכישה (PPA) של חברת דלק ישראל (ראה לעיל); נכסים אלה נמדדים, החל ממועד העברתם, כנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 7.25%-8%.

לאחר השלמת הפיצול, שוכרת דלק ישראל מדלק נכסים, לתקופה של 15 שנה, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: מנגנון התאמה לדמי שכירות קבועים וכן דמי שכירות משתנים עם מנגנון תקרה כלפי מעלה ומטה. בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות בגין גידול (קיטון) מכירות תזקינים ומכירות קמעונאיות. דמי השכירות הבסיסיים יעמדו על סך של כ-40 מיליוני ש"ח לשנה והם יופחתו בטווח שבין 15-5 מיליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. לדלק נכסים קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות בנכסים מסוימים ולפנות את דלק ישראל בתוך 12 חודשים, וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או החלטות בעקבותיהן יאושרו תוספות או זכויות בניה אותן יזמה.

על בסיס הסכמי שכירות אלה, כללה דלק ישראל בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 267 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 3.2% לשנה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2021 עד 2036.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של נכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 15 שנים.

## באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### (3) עסקאות משותפות (המשך)

#### (ז) חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") (המשך)

##### התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה

ביום 14 באפריל, 2021 נחתם הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) בע"מ ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאטר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין בתחנות דלק, מייעודם הנוכחי למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ו/או משרדים, ותציע לאזורים לחבור אליה לצורך הקמת פרויקט שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים שווים (50%-50%). תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות.

##### התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

ביום 19 באפריל, 2021 בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים וכפרויקט הראשון אותו עתידים להקים הצדדים יחד מכוח ההסכם הנ"ל, התקשרו דלק נכסים ואזורים בהסכם עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים" ו-"הסכם המכר", בהתאמה), לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) בהם מופעלת תחנת דלק ע"י דלק ישראל, ושטחי מסחר נוספים מושכרים לצדדים שלישיים (בסעיף זה: "הזכויות הנרכשות" או "המקרקעין הנרכשים", לפי העניין), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"), אשר ישולם על ידי דלק נכסים ואזורים בחלקים שווים (בסעיף זה: "פרויקט פת"). בנוסף, הוסכם במסגרת הסכם המכר, כי דלק נכסים ואזורים ישלמו לרשות מקרקעי ישראל סך של כ- 39.8 מיליוני ש"ח בצרף מע"מ כדין, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. תמורת השדרוג הנ"ל שולמה על ידי דלק נכסים ואזורים ישירות לרשות מקרקעי ישראל במועד חתימת הסכם המכר. דמי השכירות השנתיים הקבועים המשולמים בגין הפעלת תחנת הדלק והשטחים המסחריים האחרים במקרקעין, הינם כ- 8.3 מיליוני ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם המכר חלקם ישולמו לרוכשות אך ורק החל מינואר 2022. בכוונת דלק נכסים ואזורים לפעול על מנת לשנות את הייעוד של המקרקעין כך שיתאפשר לבנות עליהם בניין מגורים הכולל בין 220 ל- 250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר.

##### זכיה בהליך תחרותי לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב

ביום 2 בדצמבר, 2021 בהמשך להסכם השת"פ בין דלק נכסים לאזורים, זכו הצדדים בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבנין בע"מ, צד שלישי שאינו צד קשור של החברה ("הבעלים"), וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם, לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין נכון למועד חתימת הצדדים על ההסכם.

דלק נכסים ואזורים רכשו את זכויות הבעלים במקרקעין בחלקים שווים ביניהם (50%-50%), בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין ("תמורת הרכישה").

ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה עסקת הרכישה. התמורה, בסך של כ- 390 מיליוני ש"ח, שולמה לבעלי הנכס באמצעות הונן העצמי של דלק נכסים ואזורים ובאמצעות הלוואה ממוסד בנקאי, ודלק נכסים ואזורים קיבלו את החזקה בנכס.

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר, מעל 2 קומות חניה ("המבנה") המושכר ל- 5 שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד אישור הדוחות הכספיים. בגין השימוש במבנה כאמור, משולמים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, אשר משולמים לדלק נכסים ולאזורים בחלקים שווים החל ממועד המסירה.

דלק נכסים ואזורים פועלים יחד להשבת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין, ולהקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של כ- 50 אלף מ"ר.

בהינתן שתכנית בניין עיר כמפורט לעיל תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, דלק נכסים ואזורים מעריכות את סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט בסכום של כ- 900 מיליון ש"ח (כולל תמורת הרכישה ומס הרכישה).

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ח) הלוואות לעסקאות משותפות

| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2020           | 2021 |
| אלפי ש"ח       |      |

שעור ריבית שנתית  
ליום 31 בדצמבר 2021

הלוואות בשקלים לא צמודות:

|       |       |       |                       |
|-------|-------|-------|-----------------------|
| 4,788 | 5,820 | 2.56% | סיטי א.ק. אחזקות בע"מ |
| 4,788 | 5,820 |       |                       |

הלוואות באירו או צמודות לאירו:

|         |         |       |                                 |
|---------|---------|-------|---------------------------------|
| 38,614  | 46,157  | 7%-9% | Sloane Holding SARL             |
| 7,703   | 6,447   | 5%    | פרוטפוליו ביתא                  |
| 118     | -       | -     | Sloane Garbsen GmbH             |
| 2,773   | 2,226   | 7%    | Sloane Bochum GmbH & Co. KG     |
| 3,801   | 3,361   | 5%    | Sloane Aue GmbH & Co.KG         |
| 3,520   | -       | 5%    | Around town                     |
| -       | 457     | 5%    | Monchengladbach                 |
| -       | 17,592  | 7%    | Sloane Sportspack GmbH & Co. KG |
| -       | 1,909   | 3%    | Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG  |
| 25,779  | 23,732  | 2%-7% | GRIP Holding 1 SARL             |
| 27,186  | 7,378   | 2%-7% | GRIP Holding 2 SARL             |
| 15,972  | 14,216  | 6%    | Frankfurt Langen Hotel SARL     |
| 125,466 | 123,475 |       |                                 |
| 130,254 | 129,295 |       | סך הלוואות לעסקאות משותפות      |

## באור 11 - חכירות

### א. כללי

1. בחודש אוגוסט 2021, התקשרה החברה עם חברה פרטית, בהסכם לפיו תשכור החברה שטחי משרדים במבנה ביקום, עד לחודש מרץ 2031 עם זכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. דמי השכירות החודשיים אותם התחייבה החברה לשלם למשכירה, נקבעו על סכום חודשי של כ - 26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמודים לעליית המדד.

על בסיס הסכם השכירות כללה החברה בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 4,651 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה המתחייבות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 4.2% לשנה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות בשנים 2021 עד 2041, כולל תקופות האופציה.

באומדן גובה ההתחייבות בגין חכירת מבנה המשרדים הניחה החברה מימוש של האופציות הקיימות ברשותה להארכת ההתקשרות עד לחודש מרץ 2041.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של נכסי זכות השימוש המתחייבים הינה בטווח של 20 שנים.

2. במסגרת הרכישה של חברות מתחום האנרגיה המתחדשת שאוחדו לראשונה בשנת 2020, ראה באור 9(2)(ד) ונספח א' לדוח על תזרימי המזומנים, נרכשו מתקנים סולאריים עם הסכמים למכירת חשמל מאנרגיה סולארית לתקופה ממוצעת של כ - 12.5 שנים, ונכסי זכות שימוש המתחייבים לאותם מתקנים, שמקורם בהסכמי חכירה לטווח ארוך עם בעלי גגות.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של המתקנים ונכסי זכות השימוש המתחייבים 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 חי המתקן.

התחייבויות החכירה המתחייבות 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

| נכסי זכות שימוש | התחייבויות בגין חכירה |
|-----------------|-----------------------|
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח              |
| 15,981          | 16,584                |
| 4,651           | 4,651                 |
| (1,702)         | -                     |
| -               | 641                   |
| -               | (2,131)               |
| (149)           | (178)                 |
| <b>18,781</b>   | <b>19,567</b>         |

יתרה ליום 1 בינואר, 2021  
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 1 לעיל)  
פחת נכסי זכות שימוש  
הוצאות מימון בגין חכירה  
פרעון התחייבויות בגין חכירה  
גריעה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

| נכסי זכות שימוש | התחייבויות בגין חכירה |
|-----------------|-----------------------|
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח              |
| 596             | 608                   |
| 16,588          | 16,977                |
| (1,203)         | -                     |
| -               | 401                   |
| -               | (1,402)               |
| <b>15,981</b>   | <b>16,584</b>         |

יתרה ליום 1 בינואר, 2020  
חברה שאוחדה לראשונה (ראה 2 לעיל)  
פחת נכסי זכות שימוש  
הוצאות מימון בגין חכירה  
פרעון התחייבויות בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020



**באור 11 - חכירות (המשך)**

ג. לניתוח מועדי הפרעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה באור 16.

ד. סכומים שנכללו בדוח על הרווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |
| אלפי ש"ח                     |       |       |
| 36                           | 401   | 641   |
| 299                          | 1,203 | 1,702 |
| 335                          | 1,604 | 2,343 |

הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה  
הוצאות הפחתת נכסי זכות שימוש

**באור 12 - רכוש קבוע**

| סה"כ   | מתקנים<br>סולאריים (*)<br>אלפי ש"ח | מחשבים<br>וציוד משרדי |
|--------|------------------------------------|-----------------------|
| 74,597 | 74,501                             | 96                    |
| 1,184  | 459                                | 725                   |
| 75,781 | 74,960                             | 821                   |
| 23,393 | 23,330                             | 63                    |
| 4,874  | 4,824                              | 50                    |
| 28,267 | 28,154                             | 113                   |
| 47,514 | 46,806                             | 708                   |

**עלות**  
יתרה ליום 1 בינואר 2021  
תוספות השנה

יתרה לסוף השנה

**פחת שנצבר**  
יתרה ליום 1 בינואר 2021  
פחת השנה

יתרה לסוף השנה

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021**

| סה"כ   | מתקנים<br>סולאריים (*)<br>אלפי ש"ח | מחשבים<br>וציוד משרדי |
|--------|------------------------------------|-----------------------|
| 73     | -                                  | 73                    |
| 74,501 | 74,501                             | -                     |
| 23     | -                                  | 23                    |
| 74,597 | 74,501                             | 96                    |
| 57     | -                                  | 57                    |
| 20,304 | 20,304                             | -                     |
| 3,032  | 3,026                              | 6                     |
| 23,393 | 23,330                             | 63                    |
| 51,204 | 51,171                             | 33                    |

**עלות**  
יתרה ליום 1 בינואר 2020  
חברה שאוחדה לראשונה  
תוספות השנה

יתרה לסוף השנה

**פחת שנצבר**  
יתרה ליום 1 בינואר 2020  
חברה שאוחדה לראשונה  
פחת השנה

יתרה לסוף השנה

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020**

(\*) ראה גם באור 9(2)(ד).

## באור 13 - נדל"ן להשקעה

### א. תנועה בספרים:

| 2021     | 2020     |
|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 78,250   | 72,402   |
| 251      | 2,368    |
| 4,873    | 2,225    |
| (8,830)  | 1,255    |
| 74,544   | 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 2021 ו-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 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 אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם: שיעור התשואה (5.39% עד 6.07%), וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

#### ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן:

בהתבסס על NOI של כ- 1,740 עד 2,956 אלפי ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ- 1,317 עד 1,773 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 בועדת 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 2021, נכסי הנדל"ן להשקעה משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-34,178 אלפי ש"ח.

**באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |       |
|------------------------------|---------|-------|
| 2021                         | 2020    | 2019  |
| אלפי ש"ח                     |         |       |
| 4,980                        | 4,760   | 4,790 |
| 4,873                        | 2,225   | 2,902 |
| (1,065)                      | (1,042) | (711) |
| 8,788                        | 5,943   | 6,981 |

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

סך הכל

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- 8,442 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 12.6 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- 12,736 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 9 אירו.

**באור 14 - 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 לסיכונים ריבית, מטבע חוץ וזילות, ניתן בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה:

| 31 בדצמבר 2021      |              |        |
|---------------------|--------------|--------|
| באירו או צמוד לאירו | בשקל לא צמוד | סה"כ   |
| 1.9%-3.77%          | 3.3%-5.3%    |        |
| אלפי ש"ח            |              |        |
| 1,748               | 5,076        | 6,824  |
| -                   | 3,251        | 3,251  |
| 1,748               | 8,327        | 10,075 |

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב (\*)

(\*) כולל סך של 11 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

| 31 בדצמבר 2020      |                |              |        |
|---------------------|----------------|--------------|--------|
| באירו או 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 |
| 1,842               | 2,324          | 1,500        | 5,666  |
| -                   | -              | 3,288        | 3,288  |
| 1,842               | 2,324          | 67,048       | 71,214 |

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב (\*)

(\*) כולל סך של 48 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

(1) הרכב:

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2020           | 2021    |
| אלפי ש"ח       |         |
| 57,532         | 54,496  |
| 46,222         | 181,067 |
| 49,220         | 33,183  |
| 152,974        | 268,746 |

שעור ריבית שנתית (\*)  
4.8%-5.3%

אגרות חוב - בשקל לא צמוד (\*\*)

התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות  
(ראה באור 16)

1.9%-3.77%

1.5%-2%

הלוואה לזמן ארוך מאחר

סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

(\*) ריבית נקובה. באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה סעיף 3 להלן.

(\*) כולל סך של 10 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים

| הלווה | סוג האשראי         | מועד נטילת האשראי | סכום האשראי המקורי | בסיס הצמדה     | מנגנון ושיעור הריבית                                                                                                                                         | מועד תשלום הקרן                                                                                                                                                                           | תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ליום 31 בדצמבר 2021 |                 | ליום 31 בדצמבר 2020 |                 |
|-------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|       |                    |                   |                    |                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ערך נקוב בספרים     | ערך נקוב בספרים | ערך נקוב בספרים     | ערך נקוב בספרים |
|       |                    |                   |                    |                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח        |
| החברה | אג"ח (סדרה ב') (3) | 19.2.2018         | 64,805 אלפי ש"ח    | לא צמוד (בש"ח) | 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. | 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2020-2026 (בחלקים לא שווים) כדלקמן:<br>5% - 31/01/20<br>5% - 31/01/21<br>5% - 31/01/22<br>25% - 31/01/23<br>25% - 31/01/24<br>25% - 31/01/25<br>10% - 31/01/26 | לנאמן לאגרות החוב הזכות לדרוש את פרעון 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 2021, 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. | 58,325              | 57,726          | 61,565              | 60,719          |

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך)

| הלוואה                     | סוג האשראי        | מועד נטילת האשראי | סכום האשראי המקורי                 | בסיס הצמדה     | מנגנון ושיעור הריבית    | מועד תשלום הקרן                  | תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות                                                                                                                                                                        | ליום 31 בדצמבר 2021 |            | ליום 31 בדצמבר 2020 |            |
|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                            |                   |                   |                                    |                |                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                      | ערך נקוב            | ערך בספרים | ערך נקוב            | ערך בספרים |
|                            |                   |                   |                                    |                |                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                      | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח   |
| החברה                      | הלוואה בנקאית (4) | 31.03.21          | 115,200 אלפי ש"ח                   | לא צמוד (בש"ח) | 2.52%                   | תשלום אחד ב- 31 ביולי 2023 (*)   | אין                                                                                                                                                                                                                  | 115,200             | 115,351    | -                   | -          |
| החברה                      | הלוואה מאחר       | יוני 2020         | 48,656 אלפי ש"ח (12,480 אלפי אירו) | אירו           | 1%-2%                   | תשלום אחד במרץ 2023              | אין                                                                                                                                                                                                                  | 33,183              | 33,183     | 49,220              | 49,220     |
| חברת בת - להב אנרגיה ירוקה | הלוואה בנקאית (5) | 30.06.21          | 38,600 אלפי ש"ח                    | לא צמוד (בש"ח) | ריבית פריים בתוספת 1.7% | 114 תשלומים עד לחודש דצמבר 2030. | 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%. למועד הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות. | 36,856              | 36,859     | -                   | -          |

התחייבות כי בחברות הבנות הנוכחיות בקבוצת האנרגיה, לא יעלה סך האשראי (כפי שהוגדר בהסכם המימון) בכל עת על 2. מיליון ש"ח, לא כולל האשראי שבחברת מיה סול.

(\*) באשר להתקשרות החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והחלפת ההלוואה בהלוואה לזמן ארוך, ראה באור 28 להלן.

## באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

## ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

## (2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך)

| הלווה                                   | סוג האשראי    | מועד נטילת האשראי | סכום האשראי המקורי                 | בסיס הצמדה | מנגנון ושיעור הריבית | מועד תשלום הקרן                             | תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ליום 31 בדצמבר 2021 | ליום 31 בדצמבר 2020 |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                         |               |                   |                                    |            |                      |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ערך ערך             | ערך ערך             |
|                                         |               |                   |                                    |            |                      |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | בספרים              | בספרים              |
|                                         |               |                   |                                    |            |                      |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח            |
| חברה בת - HNT Objektgesellschaft mbH    | הלוואה בנקאית | פברואר 2012       | 18,156 אלפי ש"ח (3,700 אלפי אירו)  | אירו       | 3.77%                | בתשלומים חודשיים עד לחודש מרץ 2031          | ההלוואות מובטחות בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 8,442 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 2021 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9,368               | 11,021              |
| חברה בת - Malone Emmerich GmbH & Co. KG | הלוואה בנקאית | אוקטובר 2011      | 34,604 אלפי ש"ח (7,000 אלפי אירו). | אירו       | 3.89%                | בתשלומים חודשיים שווים עד לחודש פברואר 2025 | ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן של Emmerich שערכו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 12,736 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 2021 עומדת חברת הבת באמות המידה הפיננסיות. | 17,255              | 20,542              |

## באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

### ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(3) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב:

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.

ביום 19 בפברואר, 2018 הנפיקה החברה במסגרת הצעת מדף מיום 18 בינואר, 2018 סך של 64,805,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות (סדרה ב'), בריבית אפקטיבית בשיעור של 5.88% לשנה.

ביום 6 ביולי 2021, הודיעה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לחברה כי על פי הנתונים ליום 30 ביוני 2021, שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ז') של החברה הסתכם בסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח, הנמוך מסך של 1.6 מיליון ש"ח, כנדרש בכללי השימור, ומשכך ובהתאם להנחיות הבורסה בנושא זה, אגרות החוב כאמור נמחקו מן הרישום למסחר בבורסה, כאשר מועד המחיקה נקבע ליום 5 בספטמבר 2021, ויום המסחר האחרון באגרות החוב סדרה ז' התקיים ביום 2 בספטמבר 2021.

לעניין המרות אגרות חוב להמרה שבוצעו במהלך השנה ראה גם באור 19(א)(2).

(4) פרטים נוספים בקשר להלוואה בנקאית:

בימים 18 בפברואר, 2021 ו- 24 במרץ, 2021 נטלה החברה הלוואות בנקאיות לזמן קצר בסך של 42.2 מיליוני ש"ח ו- 13 מיליוני ש"ח בהתאמה וזאת בנוסף להלוואה לזמן קצר של 60 מיליוני ש"ח שנלקחה אשתקד. ביום 31 במרץ, 2021 הומרה יתרת ההלוואות לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך בסך של 115.2 מיליוני ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של 16 חודשים ונושאת ריבית נומינלית של כ- 2.52%. בהתאם להסכם ההלוואה המקורי, קרן ההלוואה תיפרע במלואה בסוף התקופה ביום 31 ביולי, 2022 ותשלומי הריבית ישולמו בתדירות רבעונית. ביום 12 בספטמבר 2021 הוארכה ההלוואה לתקופה נוספת באותם תנאים כך שמועד פרעונה הסופי חל ביום 31 בינואר 2023, בהתאם הוצגה ההלוואה במסגרת התחייבויות לזמן ארוך. עסקאות המימון מחדש לעיל טופלו כשינוי לא מהותי בתנאי החוב, לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח או הפסד.

(5) פרטים נוספים בקשר להלוואה בנקאית:

בתחילת חודש ינואר 2021, חברת הבת להב אנרגיה ירוקה נטלה הלוואה בנקאית לזמן קצר בסך של 39 מיליוני ש"ח ששימשה בין היתר לפרעון האשראי של החברות המוחזקות שלה, ביום 30 ביוני 2021 הומרה ההלוואה להלוואה לזמן ארוך לפרעון עד ליום 31 בדצמבר 2030.

### בטוחות

- שעבוד צף - על כל נכסיה מכל מין וסוג שהוא של הלווה. בשעבוד נקבע כי אינו חל על חברות בנות שיוקמו לאחר מועד המימון מחדש.
- שעבוד חשבונות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות.
- שעבוד של הון המניות של החברות הבנות.
- שעבוד על זכויות של הלווה והחברות הבנות על פי הסכמים עם חח"י.
- שעבוד צף על כל נכסיהן של החברות הבנות מכל מין וסוג שהוא.
- ערבות של החברה מוגבלת לסכום של 2.6 מיליון ש"ח.
- שעבוד פקדון רזרבה על סך 1.1 מיליון ש"ח.



**באור 15 - זכאים ויתרות זכות**

| ליום 31 בדצמבר |        |
|----------------|--------|
| 2021           | 2020   |
| אלפי ש"ח       |        |
| -              | 37,500 |
| 1,369          | 1,369  |
| 766            | 44     |
| 2,632          | 2,643  |
| 38             | 19     |
| 133            | 1,166  |
| 25             | 141    |
| 4,963          | 42,882 |

תמורה נדחית בגין רכישת חברה בשליטה משותפת (דלק ישראל) המטופלת בשיטת השווי המאזני (ראה גם באור 10(3)(ו))  
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 26.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע וניתוח רגישות המתייחסים ליתרות שבבאורים שלעיל מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 16 - 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.

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. סיכון אשראי (המשך)**

מזומנים ושווי מזומנים

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים ושווי המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

**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 |         |                                                       |
|----------------|---------|-------------------------------------------------------|
| 2021           | 2020    |                                                       |
| אלפי ש"ח       |         |                                                       |
| 53,383         | 18,979  | מזומנים ושווי מזומנים                                 |
| 50,703         | 1,227   | פקדונות בנקאיים                                       |
| 2,741          | 2,339   | מזומנים מוגבלים                                       |
| 4,402          | 3,358   | חייבים ויתרות חובה                                    |
| 129,295        | 130,254 | הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 240,524        | 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 בהתחייבויותה 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 2021 |                          |        |             |        |        |               |
|---------------------|--------------------------|--------|-------------|--------|--------|---------------|
| הערך<br>בספרים      | תזרים<br>מזומנים<br>חוזי | 2022   | 2023        | 2024   | 2025   | 2026<br>ואילך |
| אלפי ש"ח            |                          |        |             |        |        |               |
| 341                 | 341                      | 341    | -           | -      | -      | -             |
| 4,831               | 4,831                    | 4,831  | -           | -      | -      | -             |
| 197                 | 317                      | -      | -           | -      | -      | 317           |
| 187,891             | 200,015                  | 11,698 | 122,704 (*) | 15,008 | 19,594 | 31,011        |
| 33,183              | 33,970                   | 623    | 33,347      | -      | -      | -             |
| 19,567              | 24,143                   | 2,177  | 2,177       | 2,177  | 2,177  | 15,435        |
| 57,747              | 65,124                   | 4,962  | 18,703      | 17,833 | 16,974 | 6,652         |
| 303,757             | 328,741                  | 24,632 | 176,931     | 35,018 | 38,745 | 53,415        |

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
 ספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואה מצד קשור  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
 בנקאיים (כולל חלויות)  
 הלוואה לזמן ארוך מאחר  
 התחייבויות בגין חכירה  
 אגרות חוב  
 סך הכל

(\*) באשר להתקשרות החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והחלפת ההלוואה בהלוואה לזמן ארוך, ראה באור 28 להלן.

## באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

| הערך<br>בספרים                          | תזרים<br>מזומנים<br>חזוי | 2021    | 2022       | 2023   | 2024   | 2025<br>ואילך |
|-----------------------------------------|--------------------------|---------|------------|--------|--------|---------------|
| אלפי ש"ח                                |                          |         |            |        |        |               |
| <b>התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים</b> |                          |         |            |        |        |               |
| הלוואות לזמן קצר מתאגידים               |                          |         |            |        |        |               |
| בנקאיים                                 | 62,260                   | 63,445  | 63,445     | -      | -      | -             |
| ספקים                                   | 199                      | 199     | 199        | -      | -      | -             |
| זכאים ויתרות זכות                       | 41,716                   | 41,716  | 41,716 (*) | -      | -      | -             |
| הלוואה מצד קשור                         | 551                      | 887     | -          | -      | -      | 887           |
| <b>הלוואות לזמן ארוך מתאגידים</b>       |                          |         |            |        |        |               |
| בנקאיים (כולל חלויות)                   | 51,888                   | 57,259  | 7,449      | 6,990  | 5,445  | 23,262        |
| הלוואה לזמן ארוך מאחר                   | 49,220                   | 51,065  | 678        | 924    | 49,463 | -             |
| התחייבויות בגין חכירה                   | 16,584                   | 19,524  | 2,152      | 1,829  | 1,829  | 11,885        |
| אגרות חוב                               | 60,802                   | 71,558  | 5,133      | 6,261  | 18,705 | 23,626        |
| סך הכל                                  | 283,238                  | 305,653 | 120,772    | 16,004 | 75,442 | 59,660        |
|                                         |                          |         |            |        | 33,775 |               |

(\*) ביום 15 בפברואר, 2021 שולמה יתרת התמורה הנדחית בעסקת דלק ישראל בסך של 37.5 מיליון ש"ח, ראה גם באור 10(3)ו).

## 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 16 - 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 2021 |          |                                       |           |
|---------------------|----------|---------------------------------------|-----------|
| ש"ח                 | מטבע חוץ | פריטים<br>לא<br>כספיים או<br>פיננסיים | סה"כ      |
|                     |          |                                       |           |
| אלפי ש"ח            |          |                                       |           |
| 44,899              | 8,484    | -                                     | 53,383    |
| 50,703              | -        | -                                     | 50,703    |
| 1,801               | 1,406    | 952                                   | 4,159     |
| 2,741               | -        | -                                     | 2,741     |
| 1,195               | 418      | 8,672                                 | 10,285    |
| 5,820               | 123,475  | 680,804                               | 810,099   |
| -                   | -        | 74,544                                | 74,544    |
| -                   | -        | 18,781                                | 18,781    |
| -                   | -        | 47,514                                | 47,514    |
| -                   | -        | 352                                   | 352       |
| 107,159             | 133,783  | 831,619                               | 1,072,561 |
| 298                 | 43       | -                                     | 341       |
| 4,779               | 52       | 133                                   | 4,964     |
| 1,948               | -        | -                                     | 1,948     |
| 153,710             | 34,181   | -                                     | 187,891   |
| -                   | 33,183   | -                                     | 33,183    |
| 57,747              | -        | -                                     | 57,747    |
| -                   | 197      | -                                     | 197       |
| -                   | -        | 8,548                                 | 8,548     |
| 17,619              | -        | -                                     | 17,619    |
| 236,101             | 67,656   | 8,681                                 | 312,439   |
| (128,942)           | 66,127   | 822,938                               | 760,124   |

## נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

## נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות בנקאיים  
חייבים ויתרות חובה

## נכסים לא שוטפים:

מזומנים מוגבלים  
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך  
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו  
נכס מס נדחה  
סה"כ נכסים

## התחייבויות שוטפות:

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה

## התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואה לזמן ארוך מאחר  
אגרות חוב  
הלוואה מצד קשור  
התחייבויות מסים נדחים  
התחייבויות בגין חכירה  
סה"כ התחייבויות

עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

## באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

| סה"כ    | פריטים לא כספיים או פיננסיים | מטבע חוץ      | ש"ח       | ש"ח       |
|---------|------------------------------|---------------|-----------|-----------|
|         |                              | אירו אלפי ש"ח | צמוד למדד | לא צמוד   |
| 18,979  | -                            | 4,145         | -         | 14,834    |
| 1,227   | -                            | -             | -         | 1,227     |
| 2,656   | 462                          | 85            | -         | 2,109     |
| 2,339   | -                            | -             | -         | 2,339     |
| 693,835 | 563,581                      | 125,466       | -         | 4,788     |
| 78,250  | 78,250                       | -             | -         | -         |
| 3,650   | 2,253                        | 233           | -         | 1,164     |
| 15,981  | 15,981                       | -             | -         | -         |
| 51,204  | 51,204                       | -             | -         | -         |
| 868,121 | 711,731                      | 129,929       | -         | 26,461    |
| 62,260  | -                            | -             | -         | 62,260    |
| 199     | -                            | 60            | -         | 139       |
| 42,882  | 1,166                        | 107           | -         | 41,609    |
| 2,110   | -                            | -             | -         | 2,110     |
| 51,888  | -                            | 33,999        | 14,889    | 3,000     |
| 49,220  | -                            | 49,220        | -         | -         |
| 60,820  | -                            | -             | -         | 60,820    |
| 551     | -                            | 551           | -         | -         |
| 8,449   | 8,449                        | -             | -         | -         |
| 14,474  | -                            | -             | -         | 14,474    |
| 292,853 | 9,615                        | 83,937        | 14,889    | 184,412   |
| 575,268 | 702,116                      | 45,992        | (14,889)  | (157,951) |

## נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

## נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות בנקאיים  
חייבים ויתרות חובה

## נכסים לא שוטפים:

מזומנים מוגבלים  
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נדל"ן להשקעה  
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו  
סה"כ נכסים

## התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה

## התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואה לזמן ארוך מאחר  
אגרות חוב  
הלוואה מצד קשור  
התחייבויות מסים נדחים  
התחייבויות בגין חכירה  
סה"כ התחייבויות

עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

## באור 16 - 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 |       |         |                           |
|------------------------------------|--------|--------|------------------------------|-------|---------|---------------------------|
| 2019                               | 2020   | 2021   | 2019                         | 2020  | 2021    |                           |
| שער במועד הדיווח (בש"ח או בנקודות) |        |        | % השינוי                     |       |         |                           |
| 3.8782                             | 3.9441 | 3.5199 | (9.63)                       | 1.70  | (10.76) | 1 אירו                    |
| 133.56                             | 132.63 | 136.35 | 0.6                          | (0.7) | 2.8     | מדד המחירים לצרכן בנקודות |
| 3.9922                             | 3.9233 | 3.8238 |                              |       |         | 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 שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס. להערכת החברה, שינויים בשיעורים אלה הינם סבירים ואפשריים נכון למועד הדיווח הכספי.

| ליום 31 בדצמבר 2021 |             |                                       |
|---------------------|-------------|---------------------------------------|
| הון                 | רווח (הפסד) |                                       |
| אלפי ש"ח            |             |                                       |
| 3,306               | 424         | עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)  |
| (3,306)             | (424)       | ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1) |

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

| 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.

## באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ה. סיכוני שוק (המשך)

## (2) סיכוני שערי ריבית

סיכון הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מאשראי מתאגידים 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          | מכשירים בריבית קבועה                                |
|----------------|----------|----------------|-----------------------------------------------------|
| 2020           | 2021     | הריבית ליום    |                                                     |
| אלפי ש"ח       |          | 31 בדצמבר 2021 |                                                     |
| 130,254        | 129,295  | 2%-12%         | הלוואות לחברות מוחזקות                              |
| (49,220)       | (33,183) | 1%-2%          | הלוואה מאחר                                         |
| (551)          | (197)    | 10%            | הלוואה מצד קשור                                     |
| (48,888)       | (34,181) | 1.9%-3.77%     | התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות) |
| (60,802)       | (57,747) | 4.8%-5.3%      | אגרות חוב                                           |
| (29,225)       | 3,987    |                |                                                     |

## מכשירים בריבית משתנה

|          |           |            |                                                     |
|----------|-----------|------------|-----------------------------------------------------|
| 1,227    | 50,703    | 0.12%      | פקדונות בנקאיים                                     |
| 2,339    | 2,741     | 0.10%      | מזומנים מוגבלים                                     |
| 1,164    | 1,195     | 2.60%      | הלוואות לאחרים                                      |
| (62,260) | -         |            | התחייבות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר                  |
| (3,000)  | (153,710) | 3.5%-3.25% | התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות) |
| (60,530) | (99,071)  |            |                                                     |

## (ב) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

בגין אגרות חוב, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות ולאחרים בשנת 2021 תוספת של 1% בשיעורי הריבית (ללא שינוי בשער האירו) במועד הדיווח היה מגדיל את ההון ומגדיל את הרווח בסך של 40 אלפי ש"ח (שנת 2020 מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסך של 292 אלפי ש"ח).

**באור 16 - 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 |              |            |              |
|----------------|--------------|------------|--------------|
| 2021           |              | 2020       |              |
| ערך בספרים     | שווי שוק (*) | ערך בספרים | שווי שוק (*) |
| אלפי ש"ח       |              |            |              |
| 59,022         | 63,154       | 62,087     | 66,798       |

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.

**(2) 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, ונידונות בועדת הביקורת של החברה.

**2. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון**

| הלוואות לזמן ארוך | הלוואות לזמן קצר | הלוואה מאחר | אגרות חוב להמרה | אגרות חוב | התחייבות בגין חכירה | סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון |
|-------------------|------------------|-------------|-----------------|-----------|---------------------|---------------------------------------|
| אלפי ש"ח          |                  |             |                 |           |                     |                                       |
| 40,603            | -                | -           | 42,351          | 63,454    | -                   | 146,408                               |
| 1,591             | -                | -           | (2,424)         | -         | (323)               | (1,156)                               |
| -                 | -                | -           | -               | -         | 895                 | 895                                   |
| -                 | -                | -           | (16,223)        | -         | -                   | (16,223)                              |
| -                 | -                | -           | 1,299           | 247       | -                   | 1,546                                 |
| (3,653)           | -                | -           | -               | -         | -                   | (3,653)                               |
| 7                 | -                | -           | -               | -         | 36                  | 43                                    |
| 38,548            | -                | -           | 25,003          | 63,701    | 608                 | 127,860                               |
| (3,755)           | 62,260           | 45,067      | (476)           | (3,240)   | (1,402)             | 98,454                                |
| 16,527            | -                | -           | -               | -         | 16,977              | 33,504                                |
| -                 | -                | -           | (25,683)        | -         | -                   | (25,683)                              |
| -                 | -                | -           | 1,257           | 258       | -                   | 1,515                                 |
| 568               | -                | 4,153       | -               | -         | -                   | 4,721                                 |
| -                 | -                | -           | -               | -         | 401                 | 401                                   |
| 51,888            | 62,260           | 49,220      | 101             | 60,719    | 16,584              | 240,772                               |
| 77,243            | -                | (11,899)    | (29)            | (3,240)   | (2,310)             | 59,765                                |
| -                 | -                | -           | -               | -         | 4,651               | 4,651                                 |
| 62,260            | (62,260)         | -           | -               | -         | -                   | -                                     |
| -                 | -                | -           | (32)            | -         | -                   | (32)                                  |
| -                 | -                | -           | (19)            | 247       | -                   | 228                                   |
| (3,656)           | -                | (4,138)     | -               | -         | -                   | (7,794)                               |
| 156               | -                | -           | -               | -         | 642                 | 798                                   |
| 187,891           | -                | 33,183      | 21              | 57,726    | 19,567              | 298,388                               |

יתרה ליום 1 בינואר, 2019  
 תזרים מזומנים

הכרה בהתחייבויות בגין חכירה  
 המרת אגרות חוב להמרה

הפחתת ניכיון  
 השפעת שינויים בשערי חליפין

שינויים אחרים  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

תזרים מזומנים  
 חברה שאוחדה לראשונה

המרת אגרות חוב להמרה  
 הפחתת ניכיון

השפעת שינויים בשערי חליפין  
 שינויים אחרים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020  
 תזרים מזומנים

הכרה בהתחייבויות בגין חכירה  
 המרת הלוואה מזמן קצר לזמן ארוך

המרת אגרות חוב להמרה  
 הפחתת ניכיון

השפעת שינויים בשערי חליפין  
 שינויים אחרים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021



## באור 17 - 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 החזר 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.

ביום 2 בספטמבר, 2019 התקיימו כלל התנאים המתלים והושלמה עסקת מכירת ההחזקות 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.

מכירת להב הרים ירוקים המהווה את תחום מגזר האנרגיה, הוצגה בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות מופסקת בשנת 2019, עד למועד מכירת הפעילות:

### תוצאות הפעילות המופסקת

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| רווח ממימוש השקעה בלהב הרים ירוקים             | 6,320        |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות | (988)        |
| הכנסות מימון                                   | 61           |
|                                                | <u>5,393</u> |

### רווח בגין פעילות מופסקת, לאחר מס

הרווח לעיל מיוחס כולו לבעלים של החברה.

## באור 18 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

- (1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותים - ראה באור 26(ג), בדבר צדדים קשורים.
- (2) לפרטים בדבר שעבודים על נכסי נדל"ן להשקעה של חברת Malone וחברות מוחזקות שלה, ראה באור 13(ג) לעיל.
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות Grip 1, Grip 2, Langen, Greenore, Sloane וחברות מוחזקות שלהן שערכם בספרים 967,646 אלפי ש"ח (בשנת 2020 - 829,203 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ- 342,741 אלפי ש"ח (בשנת 2020 - 344,140 אלפי ש"ח). הדוחות הכספיים של Langen מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.
- (4) ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסי נדל"ן להשקעה של חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ שערכם בספרים 56,900 אלפי ש"ח משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ- 27,179 אלפי ש"ח.
- (5) באשר לשעבוד להבטחת אגרות חוב (סדרה ב') ראה באור 14(ב)(2).
- (6) באשר לשעבוד להבטחת הלוואה שנטלה חברת להב אנרגיה ירוקה ראה באור 14(ב)(5).

## באור 18 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

(7) 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 עסקת מיזוג בין CIB וצד שלישי בהתאם להסכם ושינויים להסכם מיום 6 בדצמבר 2020, צפוי אחוז האחזקה הנ"ל לקטון משמעותית.

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 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 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.

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).

### 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.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות כי האופציה תמומש על ידי החברה וכי מניות האופציה תירכשנה על ידה.

(8) בחודש אוגוסט 2021, התקשרה החברה עם חברה פרטית, בהסכם לפיו תשכור החברה שטחי משרדים במבנה ביקום, עד לחודש מרץ 2031 עם זכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. דמי השכירות החודשיים אותם התחייבה החברה לשלם למשכירה, נקבעו על סכום חודשי של כ- 26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמודים לעליית המדד.

באור 19 - הון וקרנות

א. הון מניות ופרמיה על מניות

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2021           | 2020    |
| באלפים         |         |
| 237,015        | 217,738 |
| 250,000        | 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.  
במהלך שנת 2021 הומרו 25,059 אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 25,059 ש"ח ל - 17,858 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.
- (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.נ. ו- 2,565,000 כתבי אופציה בתמורה מיידית (ברוטו) בסך של 4,047,000 ש"ח וזאת במסגרת הצעה פרטית. כתבי האופציה המיירים 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 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, 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 2021 ב- 43.33% 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.נ. 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 21).
- (6) בימים 7 בדצמבר, 2020 ו- 13 בדצמבר, 2020 מימשה מנכ"לית החברה 333,334 ו- 443,983 כתבי אופציות לא מניות סחירות שהבשילו והוקצו לה 777,317 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. 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 21).

## באור 19 - הון וקרנות (המשך)

### א. הון מניות ופרמיה על מניות (המשך)

(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.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.

(8) 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.

(9) 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 והיתרה בתקופת הדוח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ- 11.46% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

(10) 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 למשקיעים מוסדיים במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח שנתקבלה ביום 27 בינואר, 2021. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.

(11) ביום 29 באוגוסט 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 31 במרץ 2021, אשר נושא תאריך של יום 30 באוגוסט 2021.

### 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 |       |          |
|------------------------------|-------|----------|
| 2021                         | 2020  | 2019     |
| אלפי ש"ח                     |       |          |
|                              |       |          |
| (25,536)                     | 761   | (6,758)  |
| (18,655)                     | 2,381 | (9,471)  |
| (44,191)                     | 3,142 | (16,229) |

גידול (קטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני: Haypark, Grip 1, Grip 2, Sloane, Langen ו- (אירו)  
גידול (קטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות מאוחדות (Greenore ו- (אירו) Malone)

**באור 19 - הון וקרנות (המשך)**

**ג. דיבידנדים**

ביום 15 בנובמבר 2021 הוחלט על תשלום דיבדנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבדנד ששולם הינו 20 מיליוני ש"ח (כ - 8.43 אגורות למניה), המועד הקובע הינו 24 בנובמבר 2021 ומועד התשלום הינו 6 בדצמבר 2021.

בשנים 2019-2020 לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

ד. התקשרויות להקצאת מכשירים הוניים במסגרת תכנית תשלום מבוסס מניות - ראה באור 21.

**באור 20 - 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 |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי ש"ח                     |      |

|         |         |
|---------|---------|
| 171,953 | 132,603 |
|---------|---------|

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 |               |        |
|-----------------------------------|---------------|--------|
| אלפי ש"ח                          |               |        |
| פעילות נמשכת                      | פעילות מופסקת | סך הכל |
| 17,225                            | 5,393         | 22,618 |

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |        |
|------------------------------|---------|--------|
| 2021                         | 2020    | 2019   |
| אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.        |         |        |
| 217,738                      | 71,673  | 73,699 |
| 18,548                       | 91,530  | 1,862  |
| 236,286                      | 163,203 | 75,561 |

יתרה ליום 1 בינואר  
השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה  
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך  
חישוב רווח בסיסי למניה לתקופת הדוח

**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 |         |
|------------------------------|---------|
| 2021                         | 2020    |
| אלפי ש"ח                     |         |
| 171,953                      | 134,341 |
| (49)                         | 919     |
| 171,904                      | 135,260 |

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה  
הוצאות ריבית בגין אגורות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס  
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)

**באור 20 - רווח למניה (המשך)**

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל) (המשך)

| 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)

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2020 (1) | 2019 (2) |
| 236,286                      | 163,203  | 75,561   |
| 45                           | 6,893    | 33,447   |
| 3,264                        | -        | -        |
| 239,595                      | 170,096  | 109,008  |

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 - 3,368 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), 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.

**באור 21 - 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 ניתנות למימוש בשלוש מנות שוות אשר תבשלנה במהלך שלוש שנים ממועד הקצאתן (28 בנובמבר, 2016), באופן שהמנה הראשונה ניתנת למימוש כעבור שנה ממועד הענקת, המנה השנייה- כעבור שנתיים והמנה השלישית - כעבור שלוש שנים.

לעניין מימוש האופציות בידי מנכ"לית וסמנכ"ל הכספים של החברה ראה באור 19(א)5 ו- 19(א)6.

## באור 21 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

### 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 לגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה). כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד. האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תבשלנה במהלך ארבע שנים ממועד הקצאתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנתיים ממועד הענקתן, 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 מזידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה למועד ההענקת נאמד בכ - 4,169 אלפי ש"ח (בגין כ - 5,945 אלפי כתבי אופציה) ובכ - 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 ההענקת:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| מחיר מניה (במועד ההענקת) | 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 ההחזקה 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 22 - הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021     | 2020  | 2019 |
|----------|-------|------|
| אלפי ש"ח |       |      |
| 6,286    | 3,931 | -    |
| 107      | 111   | -    |
| 1,261    | 772   | -    |
| 7,654    | 4,814 | -    |

פחת  
ביטוח מתקנים  
אחזקה שוטפת

**באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| 2019                         | 2020   | 2021   |
| אלפי ש"ח                     |        |        |
| 304                          | 305    | 291    |
| 363                          | 1,498  | 2,103  |
| 245                          | 576    | 689    |
| 3,087                        | 4,776  | 5,541  |
| 164                          | 7      | 9      |
| 3,419                        | 4,451  | 3,410  |
| 93                           | 158    | 339    |
| 579                          | 355    | 971    |
| 8,254                        | 12,126 | 13,353 |

פחת  
שכר עבודה ונלוות (1)  
משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים ושכר דירקטורים  
נסיעות לחו"ל  
דמי ניהול לבעלי שליטה (1)  
אחזקת רכב (1)  
אחרות

(1) ראה באור 26 בדבר צדדים קשורים.

**באור 24 - הכנסות והוצאות מימון אחרות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |
| אלפי ש"ח                     |       |       |
| 16                           | 104   | 60    |
| 4,682                        | 7,684 | 8,648 |
| -                            | 13    | -     |
| 4,698                        | 7,801 | 8,708 |

**הכנסות מימון אחרות:**  
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים  
הכנסות ריבית מהלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת  
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

| הוצאות מימון אחרות: |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| 6,961               | 4,513 | 3,303  |
| 1,846               | 3,173 | 7,024  |
| 92                  | 715   | 833    |
| 8,899               | 8,401 | 11,160 |

הוצאות ריבית בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה  
הוצאות ריבית בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת  
הוצאות מימון אחרות

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה באור 26, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.



## באור 25 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

### (1) שיעור מס חברות

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 שערך 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 25 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |

הוצאות מסים שוטפים

|      |       |       |                  |
|------|-------|-------|------------------|
| (40) | (712) | (840) | בגין השנה השוטפת |
|------|-------|-------|------------------|

הוצאות מסים נדחים

|       |       |       |                               |
|-------|-------|-------|-------------------------------|
| (898) | (238) | (341) | יצירה והיפוך של הפרשים זמניים |
|-------|-------|-------|-------------------------------|

|       |       |         |                                  |
|-------|-------|---------|----------------------------------|
| (938) | (950) | (1,181) | סך הוצאות מסים בגין פעילות נמשכת |
|-------|-------|---------|----------------------------------|

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| 2019                         | 2020    | 2021    |
| אלפי ש"ח                     |         |         |
| 18,310                       | 133,631 | 173,307 |

רווח מפעילות נמשכת לפני מסים על ההכנסה

|       |        |        |
|-------|--------|--------|
| 23%   | 23%    | 23%    |
| 4,211 | 30,735 | 39,861 |

שיעור מס סטטוטרי

מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל

תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:

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

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| 388     | 289      | 943      |
| (5,636) | (12,916) | (38,438) |
| (589)   | (21,905) | (17,349) |
| 1,450   | (459)    | 4,003    |
| 1,114   | 5,206    | 12,161   |
| 938     | 950      | 1,181    |

הוצאות מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

באור 25 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

(1) התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| סה"כ               | עודפי<br>עלות<br>הפרשים<br>אחרים | השקעות<br>בחברות<br>מוחזקות | הפרשים<br>הפסדים<br>להעברה | הפרשים<br>זמניים<br>אנרגיה<br>ירוקה | נדל"ן<br>להשקעה |                                  |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| אלפי ש"ח           |                                  |                             |                            |                                     |                 |                                  |
| (3,524)            | (78)                             | (676)                       | 1,065                      | -                                   | (3,835)         | יתרה ליום 1 בינואר 2020          |
| שינויים בשנת 2020: |                                  |                             |                            |                                     |                 |                                  |
| (4,572)            | 42                               | -                           | 1,514                      | (6,128)                             | -               | חברה שאוחדה לראשונה              |
| (238)              | 148                              | 31                          | (104)                      | 318                                 | (631)           | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד    |
| (115)              | -                                | (54)                        | 7                          | -                                   | (68)            | שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר |
| (8,449)            | 112                              | (699)                       | 2,482                      | (5,810)                             | (4,534)         | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020         |
| שינויים בשנת 2021: |                                  |                             |                            |                                     |                 |                                  |
| (341)              | 21                               | (37)                        | 78                         | 527                                 | (930)           | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד    |
| 594                | -                                | 79                          | (47)                       | -                                   | 562             | שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר |
| (8,196)            | 133                              | (657)                       | 2,513                      | (5,283)                             | (4,902)         | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021         |

ד. מסים נדחים שהוכרו בגין מרכיבי רווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |
| 75                           | (54) | 79   |

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

| הפסד שבגינו הוכר נכס מס נדחה |        | הפסד שבגינו הוכר נכס מס נדחה |        |
|------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| ליום 31 בדצמבר               |        | ליום 31 בדצמבר               |        |
| 2020                         | 2021   | 2020                         | 2021   |
| אלפי ש"ח                     |        |                              |        |
| 10,067                       | 20,695 | 456                          | 1,744  |
| 29,982                       | 40,336 | 9,057                        | 9,112  |
| 40,049                       | 61,031 | 9,513                        | 10,856 |

סוג ההפסד:  
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.

ו. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות מס עצמיות הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2015. בחברות מאוחדות בישראל טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנות המס 2016.

**באור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2019              |          | 2020              |          | 2021              |          |                                                |
|-------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|----------|------------------------------------------------|
| מס' החייבים/זכאים | מס' סכום | מס' החייבים/זכאים | מס' סכום | מס' החייבים/זכאים | מס' סכום |                                                |
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח |                                                |
| 128               | 2        | 1,035             | 2        | 2,357             | 2        | תשלום מבוסס מניות (ראה באור 21)                |
| 683               | 5        | 983               | 5        | 1,194             | 5        | שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה              |
| 424               | 2        | 303               | 2        | 172               | 2        | הוצאות ריבית לצדדים קשורים                     |
| 173               | 1        | 354               | 1        | 162               | 1        | הוצאות משרדיות ואחזקת משרד (ראה להלן ג'1)      |
| 93                | 1        | 158               | 1        | 332               | 1        | אחזקת רכב (ראה להלן ג'2)                       |
| -                 | -        | 1,133             | 1        | 1,626             | 1        | שכר עבודה ונלוות (ראה להלן ג'2)                |
| 4,434             | 4        | 4,991             | 3        | 3,410             | 3        | דמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים (ראה להלן ג'5-1) |
| 5,935             |          | 8,957             |          | 9,253             |          |                                                |
| 4,327             | 8        | 7,653             | 10       | 8,617             | 8        | הכנסות ריבית מצדדים קשורים (ראה באור 9)        |

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2021

| במסגרת נכסים | במסגרת התחייבויות |
|--------------|-------------------|
| אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח          |

|       |         |
|-------|---------|
| 2,329 | -       |
| 766   | 1,362   |
| 197   | -       |
| -     | 129,295 |

יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה  
יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות  
יתרות בגין צדדים קשורים אחרים  
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)

ליום 31 בדצמבר 2020

| במסגרת נכסים | במסגרת התחייבויות |
|--------------|-------------------|
| אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח          |

|       |         |
|-------|---------|
| 1,810 | -       |
| 44    | -       |
| 645   | -       |
| -     | 130,254 |

יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה  
יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות  
יתרות בגין צדדים קשורים אחרים  
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)

## באור 26 - 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(א)(4), ביום 10 בפברואר, 2020 בוטלו לאלתר כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צד/דים אחר/ים 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, 2021 הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין ההסכם האמור, לרבות תשלומים בגין החזר הוצאות, בסך כולל של כ-162 אלפי ש"ח (2020 - 532 אלפי ש"ח; 2019 - 800 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-1,258 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות (2020 - 966 אלפי ש"ח).

בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם על סיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים.

## באור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) 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). 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 זכאית הגב' זמיר למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות. כן מעמידה החברה לרשות הגב' זמיר רכב ליסינג 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 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתה של הגב' חוה 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 לעליית 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 21.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 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- 1,958 אלפי ש"ח (2020 - 2,090 אלפי ש"ח; 2019 - 1,298 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לגב' זמיר בתקופת הדוח בסך של כ- 707 אלפי ש"ח (2020 - 310 אלפי ש"ח; 2019 - 30 אלפי ש"ח).

(4) ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2019 את חידוש כהונת מר רוז'נסקי לדיקטור 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 21 לעיל.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, 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- 2,151 אלפי ש"ח (בשנת 2020 - 2,508 אלפי ש"ח; בשנת 2019 - 1,495 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר רוז'נסקי בתקופת הדוח בסך של כ- 1,650 אלפי ש"ח (2020 - 725 אלפי ש"ח).

## באור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(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, 2021 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- 1,429 אלפי ש"ח (2020 - 2,078 אלפי ש"ח; 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).

(6) 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 כנושאי משרה בחברה, וכן לסמנכ"ל הכספים של החברה.

(7) לפרטים בדבר מימוש 2,656 אלפי כתבי אופציה על ידי בעל עניין בשנת 2019 - ראה באור 19(א)(3).

(8) 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.

(9) 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.

(10) ביום 25 במרץ, 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה, וביום 29 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה, מענק לשנת 2021 לארבעת נושאי המשרה בחברה וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק שאושר הסתכם לסך של כ- 1,994 אלפי ש"ח.

(11) 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.

## באור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(12) 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.

(13) לפרטים בדבר הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לבעל השליטה, ראה באור 10(3)(ה).

## באור 27 - דיווח מגזרי

### א. כללי:

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות (ראה גם 4 להלן).
2. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
3. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, באמצעות חברות מאוחדות וחברה כלולה, וזאת החל מיום 13 במאי 2020, מועד בו הושלמה עסקה לרכישת מספר חברות בתחום האנרגיה המתחדשת. הכנסות מתחום אנרגיה מתחדשת מתאפיינות בעונתיות לפיה ההכנסות ברבעון השני והשלישי של השנה גבוהות מההכנסות בשאר הרבעונים.
4. תחום מוצרי הדלק בישראל - 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. תחום זה פוצל החל מ-1 באפריל, 2021 לשני מגזרים, תוך הפרדת מרכיב הנדל"ן המניב בישראל לתחום נפרד - ראה גם באור 10(3)(ז).

### 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 ההון 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.



באור 27 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

| סך הכל                                       | התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | מוצרי הדלק בישראל (*) | נדל"ן מניב בגרמניה | נדל"ן מניב בישראל (*) | אנרגיה מתחדשת |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021           |                                                  |                       |                    |                       |               |
| 15,266                                       | (1,556,513)                                      | 1,498,314             | 48,944             | 13,299                | 11,222        |
| 26,535                                       | (177,980)                                        | 60,866                | 75,679             | 67,228                | 742           |
| (13,697)                                     |                                                  |                       |                    |                       |               |
| (6,675)                                      |                                                  |                       |                    |                       |               |
| 23                                           |                                                  |                       |                    |                       |               |
| 167,121                                      | -                                                | 36,005                | 80,425             | 50,405                | 286           |
| 173,307                                      |                                                  |                       |                    |                       |               |
| נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2021: |                                                  |                       |                    |                       |               |
| 986,841                                      | (1,820,599)                                      | 1,238,800             | 969,604            | 505,086               | 93,950        |
| 85,720                                       |                                                  |                       |                    |                       |               |
| 129,330                                      | (1,525,350)                                      | 1,016,800             | 347,799            | 239,184               | 50,897        |
| 183,107                                      |                                                  |                       |                    |                       |               |

(\*) הנתונים משקפים את פיצול הפעילות החל מ- 1 באפריל, 2021 - ראה גם באור 10(3)(ז).

**באור 27 - דיווח מגזרי (המשך)**

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

| סך הכל | התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני | מוצרי הדלק בישראל | נדל"ן מניב | אנרגיה מתחדשת |
|--------|-----------------------------------------------|-------------------|------------|---------------|
|        | אלפי ש"ח                                      |                   |            |               |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

|          |           |         |        |       |
|----------|-----------|---------|--------|-------|
| 11,398   | (193,988) | 154,700 | 43,419 | 7,267 |
| 100,151  | (58,971)  | 96,033  | 60,874 | 2,215 |
| (10,979) |           |         |        |       |
| (11,734) |           |         |        |       |
| 56,155   | -         | 3,033   | 52,900 | 222   |
| 38       |           |         |        |       |
| 133,631  |           |         |        |       |

הכנסות המגזר

רווחי המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטתה שווי המאזני

הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים

רווח לפני מסים על ההכנסה

**נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2020:**

|         |             |           |         |        |
|---------|-------------|-----------|---------|--------|
| 853,351 | (1,416,207) | 1,260,000 | 958,198 | 51,360 |
| 14,770  |             |           |         |        |
| 164,291 | (1,283,149) | 1,017,800 | 390,531 | 39,109 |
| 128,562 |             |           |         |        |

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

התחייבויות מגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

| סך הכל | התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני | נדל"ן מניב | אנרגיה מתחדשת (פעילות מופסקת) |
|--------|-----------------------------------------------|------------|-------------------------------|
|        | 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)

(\*) סווג מחדש.

## באור 28 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

1. ביום 4 בינואר 2022, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 115 מיליון ש"ח בהלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, כאשר ההלוואה הקודמת נפרעה במלואה ותנאיה הוחלפו בתנאי ההלוואה החדשה.

להלן עיקרי תנאי ההלוואה החדשה:

ההלוואה החדשה הועמדה עבור החברה על ידי הבנק לתקופה של 120 חודשים ("תקופת ההלוואה"), בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.65%, כאשר קרן ההלוואה החדשה והריבית ייפרעו לאורך תקופת ההלוואה, באופן רבעוני שוטף. כנגד קבלת ההלוואה החדשה ולצורך הבטחת פירעונה, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

### התחייבויות נוספות

החברה התחייבה כי שיעור החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.

עסקת המימון מחדש תטופל בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של 2022 כשינוי תנאי מהותי.

2. ביום 24 במרץ, 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה, וביום 28 במרץ 2022 אישר דריקטוריון החברה, מענק לשנת 2021 לארבעת נושאי המשרה בחברה וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק שאושר הסתכם לסך של כ- 1,994 אלפי ש"ח.

**להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר, 2021**

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 2021 ו-2020 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-329 וכ-266 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-89 וכ-3 מיליוני ש"ח לשנת 2021 ו-2020, בהתאמה. 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון 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,  
30 במרץ, 2022

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              |                                              |
|----------------------------|----------|------------------------|----------------------------------------------|
| 2021                       | 2020     |                        |                                              |
| אלפי ש"ח                   |          |                        |                                              |
|                            |          |                        | <b>נכסים שוטפים</b>                          |
| 11,389                     | 27,361   | (א)(3)                 | מזומנים ושווי מזומנים                        |
| -                          | 50,004   |                        | פיקדונות בנקאיים                             |
| 1,098                      | 1,047    |                        | חייבים ויתרות חובה                           |
| 12,487                     | 78,412   |                        | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                     |
|                            |          |                        | <b>נכסים לא שוטפים</b>                       |
| 1,668                      | 1,637    | (ב)(3)                 | מזומנים מוגבלים                              |
| 1,295                      | 1,326    |                        | הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך          |
| 774,258                    | 889,229  | (6)                    | השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות            |
| 298                        | 4,560    |                        | נכסי זכות שימוש                              |
| 33                         | 708      |                        | רכוש קבוע                                    |
| -                          | 7        | (5)                    | נכס מס נדחה                                  |
| 777,552                    | 897,467  |                        | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                  |
| 790,039                    | 975,879  |                        | <b>סה"כ נכסים</b>                            |
|                            |          |                        | <b>התחייבויות שוטפות</b>                     |
| 60,260                     | -        |                        | הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים             |
| 1,500                      | 1,500    |                        | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים    |
| 3,288                      | 3,251    |                        | חלויות שוטפות של אגרות חוב                   |
| 41,866                     | 4,129    |                        | זכאים ויתרות זכות                            |
| 321                        | 160      |                        | התחייבויות בגין חכירה                        |
| 107,235                    | 9,040    |                        | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                |
|                            |          |                        | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>                  |
| 57,532                     | 54,496   |                        | אגרות חוב                                    |
| 1,500                      | 115,351  |                        | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים           |
| 49,220                     | 33,183   |                        | הלוואה לזמן ארוך מאחר                        |
| -                          | 4,432    |                        | התחייבויות בגין חכירה                        |
| 108,252                    | 207,462  |                        | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>             |
| 215,487                    | 216,502  |                        | <b>סה"כ התחייבויות</b>                       |
|                            |          |                        | <b>הון</b>                                   |
| 234,305                    | 253,570  |                        | הון מניות                                    |
| 203,174                    | 260,835  |                        | כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות |
| (20,482)                   | (64,673) |                        | קרן תרגום של פעילויות חוץ                    |
| 10                         | 5        |                        | רכיב הוני של אגרות חוב להמרה                 |
| 157,545                    | 309,640  |                        | יתרת רווח                                    |
| 574,552                    | 759,377  |                        | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>       |
| 790,039                    | 975,879  |                        | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                  |
| שלמה פדידה<br>סמנכ"ל כספים |          | חוה זמיר טואף<br>מנכ"ל | אבי לוי<br>יו"ר הדירקטוריון                  |

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 במרץ, 2022  
המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | מידע נוסף |                                                                                                  |
|------------------------------|----------|----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020     | 2021     |           |                                                                                                  |
| אלפי ש"ח                     |          |          |           |                                                                                                  |
| (7,858)                      | (16,105) | (13,697) |           | <b>פעילות נמשכת:</b>                                                                             |
| 1,607                        | 93,050   | 13,349   |           | הוצאות הנהלה וכלליות                                                                             |
|                              |          |          |           | הכנסות אחרות, נטו                                                                                |
| (6,251)                      | 76,945   | (348)    |           | <b>רווח (הפסד) תפעולי</b>                                                                        |
| 10,564                       | 14,912   | 15,455   |           | הכנסות מימון                                                                                     |
| (8,912)                      | (12,089) | (7,430)  |           | הוצאות מימון                                                                                     |
| 1,652                        | 2,823    | 8,025    |           | <b>הכנסות מימון, נטו</b>                                                                         |
| (4,599)                      | 79,768   | 7,677    |           | <b>רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון</b>                                                             |
| 21,920                       | 52,704   | 164,490  |           | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות                                                                   |
| 17,321                       | 132,472  | 172,167  |           | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                                                                   |
| (96)                         | 131      | (72)     | (5)       | הטבת מס (מיסים על הכנסה)                                                                         |
| 17,225                       | 132,603  | 172,095  |           | <b>רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת</b>                                                               |
| 5,393                        | -        | -        |           | <b>רווח לשנה מפעילות שהופסקה, נטו</b>                                                            |
| 22,618                       | 132,603  | 172,095  |           | <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> |
| (16,229)                     | 3,142    | (44,191) |           | רווח (הפסד) כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס:                                           |
| 6,389                        | 135,745  | 127,904  |           | <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 |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| 2019                         | 2020      | 2021      |
| אלפי ש"ח                     |           |           |
| 17,225                       | 132,603   | 172,095   |
| (21,920)                     | (52,704)  | (163,890) |
| -                            | (93,000)  | (13,949)  |
| -                            | -         | 60,000    |
| 128                          | 1,035     | 2,357     |
| 96                           | (131)     | 72        |
| (7,516)                      | (5,344)   | (13,378)  |
| (1,495)                      | (319)     | (910)     |
| 339                          | -         | -         |
| 6                            | 304       | 199       |
| (30,362)                     | (150,159) | (129,499) |
| (489)                        | 17,472    | 175       |
| (945)                        | 1,148     | (310)     |
| (1,434)                      | 18,620    | (135)     |
| (14,571)                     | 1,064     | 42,461    |
| -                            | (329,802) | (75,000)  |
| (38,292)                     | (157,223) | (33,639)  |
| 12,705                       | 105,685   | 40,515    |
| 7,491                        | 24,751    | (49,973)  |
| (1,010)                      | (9,978)   | (19,992)  |
| 2,505                        | 10,297    | 20,902    |
| 2,001                        | -         | -         |
| (1,125)                      | -         | -         |
| (48)                         | (31)      | (725)     |
| (15,773)                     | (356,301) | (117,912) |

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת נמשכת**

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה, לפני רווח מפעילות שהופסקה

**התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

תשלומים מבוססי מניות

מיסים על הכנסה (הטבת מס)

הכנסות מימון אחרות, נטו

רווח הון מממוש נכסים פיננסיים

שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח

והפסד

פחת והפחתות

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת****תזרימי מזומנים לפעילות השקעה נמשכת**

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר

השקעה בניירות ערך סחירים

תמורה ממוש ניירות ערך סחירים

תמורה מממוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני

מתן הלוואה לאחר

השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת**

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |

|                                                                |           |          |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת</b>                      |           |          |
| 4,386                                                          | 1,166     | -        |
| -                                                              | 3,887     | -        |
| -                                                              | 249,708   | 49,532   |
| -                                                              | -         | 25,000   |
| -                                                              | -         | (20,000) |
| -                                                              | 150,643   | -        |
| -                                                              | (105,576) | (11,899) |
| -                                                              | 60,260    | (260)    |
| (323)                                                          | (323)     | (470)    |
| (2,424)                                                        | (3,716)   | (3,269)  |
| -                                                              | -         | 24,663   |
| -                                                              | (266)     | (25,307) |
| 4,500                                                          | -         | 55,200   |
| (2,155)                                                        | (2,048)   | (1,500)  |
| 3,984                                                          | 353,735   | 91,690   |
| <b>תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת</b>            |           |          |
| <b>תזרימי מזומנים בגין פעילות שהופסקה</b>                      |           |          |
| 38,190                                                         | -         | -        |
| 38,190                                                         | -         | -        |
| 11,830                                                         | (1,502)   | 16,239   |
| (666)                                                          | (6,971)   | (267)    |
| 8,698                                                          | 19,862    | 11,389   |
| 19,862                                                         | 11,389    | 27,361   |
| <b>תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שהופסקה</b>                |           |          |
| <b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>                     |           |          |
| <b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b> |           |          |
| <b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>                       |           |          |
| <b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>                         |           |          |
| <b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים</b>                             |           |          |
| 5,767                                                          | 3,965     | 6,248    |
| -                                                              | 259       | -        |
| 16,224                                                         | 25,683    | 32       |
| -                                                              | 37,500    | -        |
| -                                                              | -         | 4,651    |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**1. כללי**

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' 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, 2021 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 בע"מ 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 |        |                        |
|----------------|--------|------------------------|
| 2020           | 2021   |                        |
| אלפי ש"ח       |        |                        |
| 11,389         | 25,248 | מזומנים בבנקים - בש"ח  |
| -              | 2,113  | מזומנים בבנקים - באירו |
| 11,389         | 27,361 |                        |

#### ב. מזומנים מוגבלים

להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב סדרה 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 |       |                                   |
|----------------|-------|-----------------------------------|
| 2020           | 2021  |                                   |
| אלפי ש"ח       |       |                                   |
| 37,500         | -     | תמורה נדחית בגין רכישת חברה כלולה |
| 1,368          | 1,296 | ריבית לשלם בגין אגרות חוב         |
| 2,533          | 2,415 | הוצאות לשלם                       |
| 365            | 242   | צדדים קשורים                      |
| 19             | 38    | עובדים                            |
| 78             | 83    | אחרים                             |
| 41,863         | 4,074 |                                   |

#### ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

| ליום 31 בדצמבר 2021 |        |        |         |        | תזרים<br>מזומנים חזוי | הערך<br>בספרים |                                  |
|---------------------|--------|--------|---------|--------|-----------------------|----------------|----------------------------------|
| 2026 ואילך          | 2025   | 2024   | 2023    | 2022   |                       |                |                                  |
| אלפי ש"ח            |        |        |         |        |                       |                |                                  |
| -                   | -      | -      | -       | 4,074  | 4,074                 | 4,074          | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
| -                   | -      | -      | 33,347  | 623    | 33,970                | 33,183         | זכאים ויתרות זכות                |
| 5,380               | 347    | 347    | 347     | 347    | 6,768                 | 4,592          | הלוואה לזמן ארוך מאחר            |
| -                   | -      | -      | 115,442 | 4,436  | 119,878               | 116,851        | התחייבויות בגין חכירה            |
| 6,652               | 16,974 | 17,833 | 18,703  | 4,962  | 65,124                | 57,747         | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים       |
| 12,032              | 17,321 | 18,180 | 167,839 | 14,442 | 229,814               | 216,447        | בנקאיים (כולל חלויות)            |
|                     |        |        |         |        |                       |                | אגרות חוב                        |
|                     |        |        |         |        |                       |                | סך הכל                           |

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

| הערך<br>בספרים                          | תזרים<br>מזומנים חזוי | 2021           | 2022           | 2023         | 2024          | 2025 ואילך    |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| אלפי ש"ח                                |                       |                |                |              |               |               |
| <b>התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים</b> |                       |                |                |              |               |               |
| זכאים ויתרות זכות                       | 41,863                | 41,863         | 41,863         | -            | -             | -             |
| הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי            | 60,260                | 61,440         | 61,440         | -            | -             | -             |
| הלוואה לזמן ארוך מאחר                   | 49,220                | 51,065         | 678            | 924          | 49,463        | -             |
| התחייבויות בגין חכירה                   | 321                   | 322            | 322            | -            | -             | -             |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים              | 3,000                 | 3,120          | 1,586          | 1,534        | -             | -             |
| בנקאיים (כולל חלויות)                   | 101                   | 112            | 83             | 15           | 14            | -             |
| אגרות חוב להמרה (כולל חלויות)           | 60,719                | 71,446         | 5,050          | 6,246        | 18,691        | 23,626        |
| אגרות חוב                               |                       |                |                |              |               |               |
| <b>סך הכל</b>                           | <b>215,484</b>        | <b>229,368</b> | <b>111,022</b> | <b>8,719</b> | <b>68,168</b> | <b>23,626</b> |

5. מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר         | 2021        | 2020       | 2019        |
|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| אלפי ש"ח                             |             |            |             |
| <b>הכנסות (הוצאות) מסים נדחים</b>    |             |            |             |
| יצירה והיפוך של הפרשים זמניים        | (72)        | 131        | (96)        |
| <b>הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה</b> | <b>(72)</b> | <b>131</b> | <b>(96)</b> |

ב. פריטים שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

| ליום 31 בדצמבר       | 2021   | 2020   |
|----------------------|--------|--------|
| אלפי ש"ח             |        |        |
| הפסדים מעסק לצורך מס | 63,888 | 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 2015.

## 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 9 ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים.

## (ב) הלוואות לחברות מאוחדות

| ליום 31 בדצמבר |        | שיעור ריבית<br>% |
|----------------|--------|------------------|
| 2020           | 2021   |                  |
| אלפי ש"ח       |        |                  |
| -              | 376    | 2.45%            |
| 34,099         | 51,955 | 9%               |
| 57,851         | 40,849 | 12%-9.5%         |
| 91,950         | 93,180 |                  |

הלוואות בש"ח:  
להב אנרגיה ירוקה

הלוואות צמודות לאירו:  
Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL

## (ג) השקעות בחברות מאוחדות

| ליום 31 בדצמבר |         | שיעור אחזקה<br>% |
|----------------|---------|------------------|
| 2020           | 2021    |                  |
| אלפי ש"ח       |         |                  |
| 17,703         | 14,576  | 100%             |
| 42,905         | 49,946  | 100%             |
| 38,051         | 36,387  | 100%             |
| 98,659         | 100,909 |                  |

Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL  
להב אנרגיה ירוקה בע"מ

## (ד) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2020           | 2021    |
| אלפי ש"ח       |         |
| 474,678        | 600,894 |
| 108,971        | 94,246  |
| 583,649        | 695,140 |

השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

## 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 התוצאות המיוחסות לפעילות מופסקת בשנת 2019, עד למועד מכירת הפעילות:

### תוצאות הפעילות המופסקת

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| רווח ממימוש השקעה בלהב הרים ירוקים             | 6,320 |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות | (988) |
| הכנסות מימון                                   | 61    |
|                                                | <hr/> |
| רווח בגין פעילות מופסקת, לאחר מס               | 5,393 |
| הרווח לעיל מיוחס כולו לבעלים של החברה.         |       |

## 8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי

א. 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 למשקיעים מוסדיים במחיר של 3.67 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח שנתקבלה ביום 27 בינואר, 2021. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה ילין לפידות לבעלת עניין בחברה.

ב. ביום 29 באוגוסט 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 31 במרץ 2021, אשר נושא תאריך של יום 30 באוגוסט 2021.

ג. ביום 15 בנובמבר 2021 הוחלט על תשלום דיבדנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבדנד ששולם הינו 20 מיליוני ש"ח (כ- 8.43 אגורות למניה), המועד הקובע הינו 24 בנובמבר 2021 ומועד התשלום הינו 6 בדצמבר 2021.

ד. ביום 4 בינואר 2022, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 115 מיליון ש"ח בהלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 185 מיליון ש"ח, כאשר ההלוואה הקודמת נפרעה במלואה ותנאיה הוחלפו בתנאי ההלוואה החדשה. להלן עיקרי תנאי ההלוואה החדשה:

ההלוואה החדשה הועמדה עבור החברה על ידי הבנק לתקופה של 120 חודשים ("תקופת ההלוואה"), בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.65%, כאשר קרן ההלוואה החדשה והריבית ייפרעו לאורך תקופת ההלוואה, באופן רבעוני שוטף. כנגד קבלת ההלוואה החדשה ולצורך הבטחת פירעונה, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

### התחייבויות נוספות

החברה התחייבה כי שיעור החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.

עסקת המימון מחדש תטופל בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של 2022 כשינוי תנאי מהותי.

## Malone Holdings SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 2021 ו-2020 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,  
30 במרץ, 2022

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 |                                                       |
|------------------------|--------|------|-------------------------------------------------------|
| 2020                   | 2021   |      |                                                       |
| אלפי אירו              |        |      |                                                       |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |        |      |                                                       |
| 449                    | 1,624  | 4    | מזומנים ושווי מזומנים                                 |
| 90                     | 446    |      | חייבים ויתרות חובה                                    |
| 539                    | 2,070  |      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                              |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |        |      |                                                       |
| 2,559                  | 1,717  | 6    | הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 12,626                 | 12,058 |      | השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני   |
| 19,840                 | 21,178 | 7    | נדל"ן להשקעה                                          |
| 59                     | 119    |      | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                          |
| 35,084                 | 35,072 |      | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                           |
| 35,623                 | 37,142 |      | <b>סה"כ נכסים</b>                                     |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| ליום 31 בדצמבר              |        | באור   |                                           |
|-----------------------------|--------|--------|-------------------------------------------|
| 2020                        | 2021   |        |                                           |
| אלפי אירו                   |        |        |                                           |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>    |        |        |                                           |
| 467                         | 496    | 8      | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 15                          | 12     |        | ספקים ונותני שירותים                      |
| 120                         | 110    | 9      | זכאים ויתרות זכות                         |
| 602                         | 618    |        | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>             |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b> |        |        |                                           |
| 14,668                      | 11,605 | 8      | הלוואה מהחברה האם                         |
| 92                          | 25     | 10(ה)1 | הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם         |
| 8,153                       | 9,214  | 8      | הלוואות מתאגידים בנקאיים                  |
| 1,047                       | 1,278  | 16     | התחייבויות מיסים נדחים                    |
| 23,960                      | 22,122 |        | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>          |
| 24,562                      | 22,740 |        | <b>סה"כ התחייבויות</b>                    |
|                             |        | 12     | <b>הון</b>                                |
| 13                          | 13     |        | הון מניות                                 |
| 10,862                      | 14,196 |        | יתרת רווח                                 |
| 10,875                      | 14,209 |        | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>    |
| 186                         | 193    |        | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>           |
| 11,061                      | 14,402 |        | <b>סה"כ הון</b>                           |
| 35,623                      | 37,142 |        | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>               |

Michelle Marie Carvill  
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland  
Director30 במרץ, 2022  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |    | באור                                                       |  |
|------------------------------|---------|----|------------------------------------------------------------|--|
| 2020                         | 2021    |    |                                                            |  |
| אלפי אירו                    |         |    |                                                            |  |
| 1,213                        | 1,303   | 13 | הכנסות                                                     |  |
| (266)                        | (279)   |    | עלות הכנסות                                                |  |
| 947                          | 1,024   |    | רווח גולמי                                                 |  |
| (111)                        | (99)    | 14 | הוצאות הנהלה וכלליות                                       |  |
| (31)                         | -       |    | עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה                        |  |
| 567                          | 1,274   | 7  | שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                     |  |
| 1,372                        | 2,199   |    | רווח מפעולות רגילות                                        |  |
| 171                          | 230     | 15 | הכנסות מימון                                               |  |
| (1,558)                      | (1,390) |    | הוצאות מימון                                               |  |
| (1,387)                      | (1,160) |    | הוצאות מימון, נטו                                          |  |
| 7,304                        | 2,538   | 6  | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |  |
| 7,289                        | 3,577   |    | רווח לפני מיסים על הכנסה                                   |  |
| (163)                        | (236)   | 16 | מיסים על הכנסה                                             |  |
| 7,126                        | 3,341   |    | רווח נקי וכולל לשנה                                        |  |
|                              |         |    | רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:                               |  |
| 7,106                        | 3,334   |    | בעלים של החברה                                             |  |
| 20                           | 7       |    | זכויות שאינן מקנות שליטה                                   |  |
| 7,126                        | 3,341   |    | רווח נקי וכולל לשנה                                        |  |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| מיוחס לבעלים של החברה |           |        |                          |         |
|-----------------------|-----------|--------|--------------------------|---------|
| הון מניות             | יתרת רווח | סך הכל | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| אלפי אירו             |           |        |                          |         |
| 13                    | 10,862    | 10,875 | 186                      | 11,061  |
| -                     | 3,334     | 3,334  | 7                        | 3,341   |
| 13                    | 14,196    | 14,209 | 193                      | 14,402  |
| 13                    | 3,756     | 3,769  | 166                      | 3,935   |
| -                     | 7,106     | 7,106  | 20                       | 7,126   |
| 13                    | 10,862    | 10,875 | 186                      | 11,061  |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |                                                              |
|------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|
| 2020                         | 2021    |                                                              |
| אלפי אירו                    |         |                                                              |
|                              |         | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                          |
| 7,126                        | 3,341   | רווח נקי לשנה                                                |
|                              |         | התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :    |
| (7,304)                      | (2,538) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני   |
| 163                          | 236     | מסים על ההכנסה                                               |
| 1,106                        | 1,035   | הוצאות מימון אחרות, נטו                                      |
| (567)                        | (1,274) | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                           |
| (6,602)                      | (2,541) |                                                              |
| (5)                          | (5)     | מיסים ששולמו במזומן                                          |
|                              |         | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :                           |
| (30)                         | (8)     | שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות               |
| 33                           | (416)   | שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה                            |
| 3                            | (424)   |                                                              |
| 522                          | 371     | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                       |
|                              |         | <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>                          |
| (604)                        | (64)    | השקעה בנדל"ן להשקעה                                          |
| 45                           | 1,843   | החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני     |
| 146                          | 1,096   | פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (413)                        | 2,875   | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>      |
|                              |         | <b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>                          |
| (15)                         | (72)    | פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם                           |
| -                            | 1,086   | קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני   |
| (196)                        | (4,175) | פירעון הלוואות לחברה האם                                     |
| 400                          | 1,600   | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                      |
| (418)                        | (510)   | פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                    |
| (229)                        | (2,071) | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>                      |
| (120)                        | 1,175   | <b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>                  |
| 569                          | 449     | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>                |
| 449                          | 1,624   | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>                  |
|                              |         | <b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :</b>           |
| 280                          | 275     | 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, 2021 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 והתברר כיעיל. ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת גרמניה בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו.

במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב שיעורי התחסנות נמוכים והתפרצות נגיף האומיקרון, וזאת בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור התמתנה והיא אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור. עם זאת, מכיוון שמדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים.

**באור 1 - כללי (המשך):****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על קבוצת החברה (המשך)****חשיפות וסיכונים לקבוצה**

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה כתוצאה מהנגיף. בנוסף, 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 כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה שלמועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן של החברה פתוחים לציבור הרחב. בעניין זה, יצוין כי בכל מקרה, חלק גדול מנכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב, אשר נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במועד שבו הוטלו מגבלות שונות על ידי הממשלות שבהן ממוקמים הנכסים האמורים.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. 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.

**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 המוחזקות.

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.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ז. בסיס האיחוד (המשך)

## (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 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.

## 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, 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.

## 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.

ג. 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 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

## 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 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.

## ב. 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 מנהליות; 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 מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

## 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. 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 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 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 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.

**קיצוז נכסי והתחייבויות מיסים נדחים**  
הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז 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 ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמידה 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-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**

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.

**יג. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בגין הלוואות וסכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

## 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 ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרופקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

החל מתאריך 1 בינואר, 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

## טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

## 1. פרויקט השיפורים בתיקנה 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 ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

## 3. תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים.

המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת הקבוצה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**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 |      |
|----------------|------|
| 2021           | 2020 |
| אלפי אירו      |      |
| 412            | 58   |
| 21             | 10   |
| 13             | 22   |
| 446            | 90   |

**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 2020 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 |                                                           |  |
| 100%                              | 100%                              | 94%                               |                                                           |  |
| גרמניה                            | גרמניה                            | גרמניה                            | (א) Malone Emmerich GmbH & Co. KG                         |  |
| גרמניה                            | גרמניה                            | גרמניה                            | (ב) HNT Objektgesellschaft mbH                            |  |
| גרמניה                            | גרמניה                            | גרמניה                            | (ג) Malone Objekt Dortmund-Brackel S.à.r.l. 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, 2021:

| שם החברה                      | סכום הנכס המוגבל/משועבד | סכום ההתחייבות  | המגבלה                                  | פירוט                            |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Malone Emmerich GmbH & Co. KG | 12,736 אלפי אירו        | 4,902 אלפי אירו | שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים | ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי. |
| HNT Objektgesellschaft mbH    | 8,442 אלפי אירו         | 4,809 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. 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

| שיעור זכויות הבעלות |      | נכסים שוטפים |      | נכסים לא שוטפים |       | התחייבויות שוטפות |      | התחייבויות לא שוטפות |       | סה"כ נכסים נטו 100% |       | חלק החברה בנכסים נטו |      | ערך בספרים של ההשקעה |      |
|---------------------|------|--------------|------|-----------------|-------|-------------------|------|----------------------|-------|---------------------|-------|----------------------|------|----------------------|------|
| 2021                | 2020 | 2021         | 2020 | 2021            | 2020  | 2021              | 2021 | 2020                 | 2021  | 2021                | 2020  | 2021                 | 2021 | 2020                 | 2021 |
| אלפי אירו           |      |              |      |                 |       |                   |      |                      |       |                     |       |                      |      |                      |      |
| 6%                  | 6%   | 96           | 239  | 9,612           | 8,770 | 400               | 375  | 5,075                | 4,221 | 4,234               | 4,413 | 254                  | 265  | 254                  | 265  |

Zulpich

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

| הכנסות    |       | סך רווח (הפסד) |       | חלק החברה ברווח |      | התאמות אחרות |      | חלק החברה ברווח שהוצג בספרים |      |
|-----------|-------|----------------|-------|-----------------|------|--------------|------|------------------------------|------|
| 2021      | 2020  | 2021           | 2020  | 2021            | 2020 | 2021         | 2020 | 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו |       |                |       |                 |      |              |      |                              |      |
| 447       | 1,042 | (179)          | 1,610 | (11)            | 97   | -            | -    | (11)                         | 97   |

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 |      |                             |
|----------------------|-------|----------------------|-------|---------------------|--------|----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------|--------------|-------|---------------------|------|-----------------------------|
| 2020                 | 2021  | 2020                 | 2021  | 2020                | 2021   | 2020                 | 2021  | 2020              | 2021  | 2020            | 2021   | 2020         | 2021  | 2020                | 2021 |                             |
| אלפי אירו            |       |                      |       |                     |        |                      |       |                   |       |                 |        |              |       |                     |      |                             |
| 1,358                | 1,842 | 1,358                | 1,842 | 2,716               | 3,683  | 2,416                | 2,502 | 147               | 107   | 5,154           | 6,173  | 125          | 119   | 50%                 | 50%  | Sloane Wuerselen GmbH       |
| 440                  | 778   | 440                  | 778   | 880                 | 1,555  | 3,412                | 3,301 | 95                | 107   | 4,236           | 4,839  | 151          | 124   | 50%                 | 50%  | Sloane Bochum GmbH & Co. KG |
| 377                  | 594   | 377                  | 594   | 757                 | 1,188  | 4,623                | 4,609 | 109               | 107   | 5,400           | 5,817  | 88           | 87    | 50%                 | 50%  | Sloane Aue GmbH & Co. KG    |
| 969                  | 1,198 | 1,168                | 1,198 | 2,335               | 2,396  | 1,448                | 3,295 | 62                | 108   | 3,776           | 5,616  | 69           | 183   | 50%                 | 50%  | Monchengladbach             |
| 9,217                | 7,392 | 9,217                | 8,536 | 12,290              | 11,381 | 15,672               | 9,706 | 1,232             | 1,949 | 15,745          | 17,940 | 13,448       | 5,097 | 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 |       | מקור הכנסות                 |
|------------------------------|-------|--------------|------|-------------------------|-------|----------------|-------|--------|-------|-----------------------------|
| 2020                         | 2021  | 2020         | 2021 | 2020                    | 2021  | 2020           | 2021  | 2020   | 2021  |                             |
| אלפי אירו                    |       |              |      |                         |       |                |       |        |       |                             |
| 197                          | 520   | -            | (8)  | 197                     | 528   | 394            | 1,056 | 402    | 391   | Sloane Wuerselen GmbH       |
| 597                          | 338   | -            | -    | 597                     | 338   | 1,194          | 676   | 477    | 468   | Sloane Bochum GmbH & Co. KG |
| 499                          | 216   | -            | -    | 499                     | 216   | 998            | 433   | 399    | 385   | Sloane Aue GmbH & Co.KG     |
| 369                          | 31    | -            | -    | 366                     | 31    | 731            | 61    | 252    | 422   | Monchengladbach             |
| 5,545                        | 1,444 | -            | -    | 5,550                   | 1,444 | 7,400          | 1,926 | 1,913  | 1,133 | (*) Around town             |

(\*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

**באור 6 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות (המשך)****(ג) 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 ההלוואה 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.

בשנת 2020 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 :**

| 2020      | 2021   |
|-----------|--------|
| אלפי אירו |        |
| 18,669    | 19,840 |
| 604       | 64     |
| 567       | 1,274  |
| 19,840    | 21,178 |

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה :

עלויות שהונו נכסי נדל"ן להשקעה

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

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, 2021 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 (5.39% עד 6.07%) וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

**ניתוח רגישות**

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן:

בהתבסס של NOI של כ - 455 עד 773 אלפי אירו (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 374 עד 504 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 |      |
|------------------------------|------|
| 2020                         | 2021 |
| אלפי אירו                    |      |

**סך הרווחים שהוכרו:**

|     |       |
|-----|-------|
| 567 | 1,274 |
|-----|-------|

ברוח והפסד - שינויים בשווי הוגן

**ג. בטוחות:**

ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 21,178 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-9,710 אלפי אירו.

**באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)****ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |            |
|------------------------------|------------|
| 2021                         | 2020       |
| אלפי אירו                    |            |
| 1,303                        | 1,213      |
| (279)                        | (266)      |
| <b>1,024</b>                 | <b>947</b> |

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה  
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן  
להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה

**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 ההון למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 8.442 מיליוני אירו (2020 - כ- 8.401 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 12.6 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. שווי ההון למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 12.736 מיליוני אירו. (2020 - כ- 11.439 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ- 9 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:

| הלווה                         | סוג                              | מועד נטילת האשראי | סכום האשראי המקורי                                                                                             | בסיס הצמדה | מנגנון ושיעור תשלום הריבית | מועד תשלום הקרן              | תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ליום 31 בדצמבר 2021 |            | ליום 31 בדצמבר 2020 |            |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                               |                                  |                   |                                                                                                                |            |                            |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ערך נקוב            | ערך בספרים | ערך נקוב            | ערך בספרים |
|                               |                                  |                   |                                                                                                                |            |                            |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | באלפי אירו          |            |                     |            |
| Malone Emmerich GmbH & Co. KG | הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס) | 7.10.2011         | 7,000 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואה 4,902 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 268 אלפי אירו. | אירו       | 3.89% תשלום חודשי          | חודשי (עד לחודש פברואר 2025) | ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן של Emmerich שערכו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 12,736 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 2021 עומדת Emmerich באמות המידה הפיננסיות. | 4,902               | 4,902      | 5,208               | 5,208      |
| HNT Objektgesellschaft mbH    | הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס) | 01.02.2012        | 3,700 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואה 2,662 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 136 אלפי אירו. | אירו       | 3.77% תשלום חודשי          | חודשי (עד לחודש מרץ 2031)    | ההלוואות מובטחות בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 8,442 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 2021 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,662               | 2,662      | 2,794               | 2,794      |
| HNT Objektgesellschaft mbH    | הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס) | 24.03.2014        | 60 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואה 14 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 7 אלפי אירו.         | אירו       | 3.5% תשלום חודשי           | חודשי (עד לחודש ינואר 2024)  | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 14                  | 14         | 21                  | 21         |

**באור 8 - הלוואות ואשראי****א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך):**

| הלוואה                     | סוג                              | מועד נטילת האשראי          | סכום האשראי המקורי                                                                                            | בסיס הצמדה | מנגנון ושיעור הריבית | מועד תשלום הקרן                        | תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות                                      | ליום 31 בדצמבר 2021 |            | ליום 31 בדצמבר 2020 |            |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                            |                                  |                            |                                                                                                               |            |                      |                                        |                                                                            | ערך בקוב            | ערך בספרים | ערך בקוב            | ערך בספרים |
|                            |                                  |                            |                                                                                                               |            |                      |                                        |                                                                            | באלפי אירו          |            |                     |            |
| HNT Objektgesellschaft mbH | הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס) | נובמבר 2019 עד נובמבר 2020 | 600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואה 575 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 22 אלפי אירו.     | אירו       | 2.1%                 | בתשלומים חודשיים עד לחודש אוגוסט 2029. | אין                                                                        | 575                 | 575        | 597                 | 597        |
| HNT Objektgesellschaft mbH | הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס) | מאי 2021                   | 1,600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואה 1,557 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 65 אלפי אירו. | אירו       | 1.9%                 | בתשלומים חודשיים עד לחודש נובמבר 2041. | אין                                                                        | 1,557               | 1,557      | 597                 | 597        |
| החברה                      | הלוואה מחברת האם                 | שנים 2019 עד 2029          | 7,410 אלפי אירו                                                                                               | אירו       | 8%-12%               | עד 10 שנים ממועד העמדת ההלוואה         | פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה. | 4,729               | 11,605 (*) | 8,904               | 14,668 (*) |

(\*) כולל ריבית שנצברה.

**באור 9 - זכאים ויתרות זכות**

| ליום 31 בדצמבר |      |              |
|----------------|------|--------------|
| 2020           | 2021 |              |
| אלפי אירו      |      |              |
| 24             | 9    | הוצאות לשלם  |
| 7              | 19   | מוסדות       |
| 89             | 76   | צדדים קשורים |
| -              | 6    | אחרים        |
| 120            | 110  |              |

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. 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 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 |       |                                                  |
|----------------|-------|--------------------------------------------------|
| 2020           | 2021  |                                                  |
| אלפי אירו      |       |                                                  |
| 449            | 1,624 | מזומנים                                          |
| 161            | 557   | חייבים ויתרות חובה                               |
| 2,559          | 1,717 | הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני |
| 3,169          | 3,898 |                                                  |

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 2021 |       |       |      |      |                          |                |
|---------------------|-------|-------|------|------|--------------------------|----------------|
| 2026                | 2025  | 2024  | 2023 | 2022 | תזרים<br>מזומנים<br>חזוי | הערך<br>בספרים |
| ואילך               |       |       |      |      |                          |                |
| אלפי אירו           |       |       |      |      |                          |                |
| -                   | -     | -     | -    | 12   | 12                       | 12             |
| -                   | -     | -     | -    | 85   | 85                       | 85             |
| 2,079               | 4,220 | 2,917 | 717  | 717  | 10,650                   | 9,710          |
| 18,857              | -     | -     | -    | -    | 18,857                   | 11,605         |
| 40                  | -     | -     | -    | -    | 40                       | 25             |
| 20,976              | 4,220 | 2,917 | 717  | 814  | 29,644                   | 21,437         |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
 ספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
 בנקאיים (כולל חלויות)  
 הלוואות מחברת האם  
 הלוואה מבעל שליטה לשעבר  
 בחברה האם

סך הכל

**באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)****ד. סיכון נזילות (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2020

| 2025<br>ואילך | 2024  | 2023 | 2022 | 2021 | תזרים<br>מזומנים<br>חזוי | הערך<br>בספרים |                                  |
|---------------|-------|------|------|------|--------------------------|----------------|----------------------------------|
|               |       |      |      |      |                          |                |                                  |
|               |       |      |      |      | אלפי אירו                |                |                                  |
| -             | -     | -    | -    | 15   | 15                       | 15             | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
| -             | -     | -    | -    | 113  | 113                      | 113            | ספקים                            |
|               |       |      |      |      |                          |                | זכאים ויתרות זכות                |
| 4,710         | 2,823 | 622  | 622  | 723  | 9,500                    | 8,620          | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים       |
| 23,203        | -     | -    | -    | -    | 23,203                   | 14,668         | בנקאיים (כולל חלויות)            |
|               |       |      |      |      |                          |                | הלוואות מחברת האם                |
| 148           | -     | -    | -    | -    | 148                      | 92             | הלוואה מבעל שליטה לשעבר          |
|               |       |      |      |      |                          |                | בחברה האם                        |
| 28,061        | 2,823 | 622  | 622  | 851  | 32,979                   | 23,508         | 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. סיכוני 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 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 |          | שיעור<br>הריבית ליום<br>31 בדצמבר 2021 |                                           |
|----------------|----------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2020           | 2021     |                                        |                                           |
| אלפי אירו      |          |                                        |                                           |
| (8,620)        | (9,710)  | 1.9%-3.77%                             | מכשירים בריבית קבועה                      |
| (14,668)       | (11,605) | 8%-12%                                 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות) |
| (92)           | (25)     | 10%                                    | הלוואות מחברת האם                         |
|                |          |                                        | הלוואה מבעל השליטה לשעבר בחברה האם (*)    |
| (23,380)       | (21,340) |                                        |                                           |

(\*) הלוואה שהועמדה לחברה מאוחדת במסגרת רכישת הנכס בשנת 2012. ההלוואה הינה לתקופה של עד 10 שנים.

**באור 11 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2021 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 |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| 2021                                             | 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 |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 178                          | 176  |
| 10                           | 9    |
| 88                           | 79   |
| 3                            | 2    |
| 279                          | 266  |

אחזקה ותיקונים  
ביטוח  
מסים, חשמל ומים  
אחרות

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 10                           | 11   |
| 70                           | 82   |
| 19                           | 18   |
| 99                           | 111  |

משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים (1)  
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור

**באור 15 - הוצאות מימון**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |
|------------------------------|--------------|
| 2021                         | 2020         |
| אלפי אירו                    |              |
| 268                          | 285          |
| 1,112                        | 1,237        |
| 10                           | 36           |
| <b>1,390</b>                 | <b>1,558</b> |

הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים  
הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם  
הוצאות מימון אחרות

**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 |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 5                            | 5    |
| 231                          | 158  |
| 236                          | 163  |

**הוצאות מסים שוטפים**

בגין שנה שוטפת

**הוצאות מסים נדחים**

יצירה של הפרשים זמניים

**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 |         |                                                       |
|------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|
| 2021                         | 2020    |                                                       |
| אלפי אירו                    |         |                                                       |
| 3,577                        | 7,289   | רווח לפני מסים על ההכנסה                              |
| 15.825%                      | 15.825% | שיעור מס סטטוטרי עיקרי                                |
| 566                          | 1,153   | מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל                          |
|                              |         | תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:                          |
| (402)                        | (1,156) | נטרול חלק החברה ברווחי חברה כלולה                     |
| 72                           | 166     | הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים |
| 236                          | 163     | הוצאות מסים על ההכנסה                                 |

## ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| הפסדים מועברים | נדל"ן להשקעה אלפי אירו | סה"כ    |                               |
|----------------|------------------------|---------|-------------------------------|
| 103            | (992)                  | (889)   | יתרה ליום 1 בינואר 2020       |
|                |                        |         | שינויים בשנת 2020:            |
| 3              | (161)                  | (158)   | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| 106            | (1,153)                | (1,047) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020      |
|                |                        |         | שינויים בשנת 2021:            |
| 12             | (243)                  | (231)   | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| 118            | (1,396)                | (1,278) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021      |

## ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים מעסק לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים בסך של כ- 0.72 מיליוני אירו. בגין הפסדים אלה הכירה הקבוצה בנכסי מיסים נדחים בסך של כ- 118 אלפי אירו.

## ו. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016.

**באור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2020 |       | לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2021 |       |                                |
|--------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|--------------------------------|
| מס' זכאים                            | סכום  | מס' זכאים                            | סכום  |                                |
| אלפי אירו                            |       | אלפי אירו                            |       |                                |
| 2                                    | 1,245 | 2                                    | 1,117 | הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1) |
| 3                                    | 171   | 3                                    | 230   | 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 2020           |                               | ליום 31 בדצמבר 2021           |                               |                                       |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| במסגרת<br>התחייבויות<br>נכסים | במסגרת<br>התחייבויות<br>נכסים | במסגרת<br>התחייבויות<br>נכסים | במסגרת<br>התחייבויות<br>נכסים |                                       |
| אלפי אירו                     |                               | אלפי אירו                     |                               |                                       |
| 2,617                         | 89                            | 101                           | 2,129                         | יתרות בגין צדדים קשורים               |
| -                             | 14,668                        | 11,605                        | -                             | הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם) |

## Frankfurt Langen Hotel SARL

### דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

### 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    | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים          |
| 8-27 | 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 2021 ו-2020 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 שישמשו 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 2021 ו-2020 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,  
30 במרץ, 2022

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 |                                |
|----------------|--------|------|--------------------------------|
| 2020           | 2021   |      |                                |
| אלפי אירו      |        |      |                                |
|                |        |      | <b>נכסים שוטפים</b>            |
| 1,547          | 867    | 4    | מזומנים ושווי מזומנים          |
| 359            | 366    |      | חייבים ויתרות חובה             |
| 1,906          | 1,233  |      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>       |
|                |        |      | <b>נכסים בלתי שוטפים</b>       |
| -              | 478    | 6    | יתרות חובה אחרות לזמן ארוך     |
| 26,209         | 26,141 |      | נדל"ן להשקעה                   |
| 26,209         | 26,619 |      | <b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b> |
| 28,115         | 27,852 |      | <b>סה"כ נכסים</b>              |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| ליום 31 בדצמבר              |               | באור |                                      |
|-----------------------------|---------------|------|--------------------------------------|
| 2020                        | 2021          |      |                                      |
| אלפי אירו                   |               |      |                                      |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>    |               |      |                                      |
| 372                         | <b>372</b>    | 7    | חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי |
| 35                          | <b>37</b>     |      | ספקים ונותני שירותים                 |
| 48                          | <b>51</b>     | 8    | זכאים ויתרות זכות                    |
| 455                         | <b>460</b>    |      | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>        |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b> |               |      |                                      |
| 14,077                      | <b>13,987</b> | 7    | הלוואה מתאגיד בנקאי                  |
| 8,095                       | <b>8,079</b>  | 7    | הלוואה מבעלי מניות                   |
| 993                         | <b>1,139</b>  | 15   | התחייבויות מיסים נדחים               |
| 23,165                      | <b>23,205</b> |      | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>     |
| 23,620                      | <b>23,665</b> |      | <b>סה"כ התחייבויות</b>               |
|                             |               | 11   | <b>הון</b>                           |
| 12                          | <b>12</b>     |      | הון מניות                            |
| 4,483                       | <b>4,175</b>  |      | יתרת רווח                            |
| 4,495                       | <b>4,187</b>  |      | <b>סה"כ הון</b>                      |
| 28,115                      | <b>27,852</b> |      | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>          |

Michelle Marie Carvill  
DirectorNicolass Johanns Alexander van Zeeland  
Director30 במרץ, 2022  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2020      | 2021  |      |                                         |
|-----------|-------|------|-----------------------------------------|
| אלפי אירו |       | באור |                                         |
| 1,319     | 1,308 |      | הכנסות                                  |
| (326)     | (307) | 12   | עלות הכנסות                             |
| 993       | 1,001 |      | רווח גולמי                              |
| (65)      | (103) | 13   | הוצאות הנהלה וכלליות                    |
| (310)     | (68)  |      | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 1         | 4     |      | הכנסות אחרות                            |
| 619       | 834   |      | רווח מפעולות רגילות                     |
| (852)     | (987) | 14   | הוצאות מימון                            |
| (233)     | (153) |      | הפסד לפני מיסים על הכנסה                |
| (18)      | (155) | 15   | מיסים על הכנסה                          |
| (251)     | (308) |      | הפסד נקי וכולל לשנה                     |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| סך ההון      | יתרת רווח<br>(הפסד)<br>אלפי אירו | הון<br>מניות |
|--------------|----------------------------------|--------------|
| 4,495        | 4,483                            | 12           |
| (308)        | (308)                            | -            |
| <u>4,187</u> | <u>4,175</u>                     | <u>12</u>    |
| 4,746        | 4,734                            | 12           |
| (251)        | (251)                            | -            |
| <u>4,495</u> | <u>4,483</u>                     | <u>12</u>    |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 :

יתרה ליום 1 בינואר 2021

הפסד נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר                             |       |                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------|
| 2020                                                     | 2021  |                                                         |
| אלפי אירו                                                |       |                                                         |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                      |       |                                                         |
| (251)                                                    | (308) | הפסד נקי לשנה                                           |
| התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים: |       |                                                         |
| 310                                                      | 68    | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                      |
| 18                                                       | 155   | מיסים על הכנסה                                          |
| -                                                        | 96    | הוצאות מימון אחרות                                      |
| 450                                                      | 484   | ריבית לבעלי מניות                                       |
| 778                                                      | 803   |                                                         |
| (5)                                                      | (9)   | מסים ששולמו במזומן                                      |
| שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:                         |       |                                                         |
| (6)                                                      | 5     | שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות                         |
| 54                                                       | (485) | שינוי בחייבים ויתרות חובה                               |
| 48                                                       | (480) |                                                         |
| 570                                                      | 6     | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                  |
| <b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>                      |       |                                                         |
| -                                                        | (500) | פרעון הלוואות לבעלי מניות                               |
| (333)                                                    | (186) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי                    |
| 1,026                                                    | -     | קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי                      |
| 693                                                      | (686) | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b> |
| <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>                      |       |                                                         |
| (319)                                                    | -     | השקעה בנדל"ן להשקעה                                     |
| (319)                                                    | -     | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>                 |
| 944                                                      | (680) | <b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>             |
| 603                                                      | 1,547 | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>           |
| 1,547                                                    | 867   | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>             |
| <b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>        |       |                                                         |
| 409                                                      | 402   | 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, 2021 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 והתברר כיעיל. ומשכך, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת גרמניה בעיצומו של משבר הקורונה כאמור לעיל הוסרו.

במהלך החודשים האחרונים מתמודדת גרמניה עם עלייה חדה בתחלואה, וזאת, בין היתר, עקב שיעורי התחסנות נמוכים והתפרצות נגיף האומיקרון, וזאת בדומה למדינות נוספות באירופה. יצוין כי נכון למועד זה, העלייה בתחלואה כאמור התמתנה והיא אינה משפיעה על נכסי החברה ויכולתה לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים כאמור. עם זאת, מכיוון שמדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את השפעות העלייה בתחלואה כאמור על נכסיה ותוצאות פעילותה אם וכאשר ממשלת גרמניה תחליט לחדש את המגבלות אשר הטילה על האוכלוסייה בגלי התחלואה הקודמים.

**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 הקבוצה הינו נכס המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן"). 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 חזר 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 שנוגעות לייחסי הכיסוי ייבדקו אך ורק החל מיום 31 במרץ, 2022.

**באור 1 - כללי (המשך)****ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)**

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.

**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 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) 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)****ח. 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, 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. 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, 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.

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 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 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 החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

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".

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****א.4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות 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.

**ב.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)****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. 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 מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

**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 מנהליות; 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.

**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. 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 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 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 ההפרשים 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 מקצצת 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 מסים 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-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.

**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.

**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)****יב. 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 השבחה 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 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 השבחה, 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 השבחה 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.

**יג. 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.

**יד. 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)****טו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים**

**תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו-IFRS 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 הפנסוני 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.

החל מתאריך 1 בינואר, 2021 מיישמת הקבוצה את התיקונים האמורים, ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, ככל שבעתיד הקבוצה תבחר ליישם חשבונאות גידור אשר תושפע מחוסר הוודאות הנובע מהרפורמה, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית.

**טז. 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 ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**

בחודש פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

**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 שההנחות 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. |
| 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 6, בדבר נדל"ן להשקעה.                                           |

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2021           | 2020 |
| אלפי אירו      |      |
| 49             | -    |
| 317            | 355  |
| -              | 4    |
| 366            | 359  |

**נכסים שוטפים**

הכנסות לקבל  
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 |                      | מיקום עיקרי של פעילות החברה | FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG<br>Frankfurt Langen Hotel General GmbH & Co. KG |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| בחברה הבת             | לימים 31 בדצמבר 2021 |                             |                                                                               |
| 2020                  | 2021                 |                             |                                                                               |
| 100%                  | 100%                 | גרמניה                      |                                                                               |
| 100%                  | 100%                 | גרמניה                      |                                                                               |

**(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה**

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר 2021:

| שם החברה                      | סכום הנכס המוגבל/משועבד | סכום ההתחייבות   | המגבלה                                 | פירוט                            |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG | 26,141 אלפי אירו        | 14,503 אלפי אירו | שעבוד נכס הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים | ראה באור 7, בדבר הלוואות ואשראי. |

**באור 6 - נדל"ן להשקעה**

א. תנועה בערך בספרים:

| 2020      | 2021      | יתרה ליום 1 בינואר                                                              |
|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי אירו | אלפי אירו |                                                                                 |
| 26,200    | 26,209    | שינויים במהלך השנה: הוצאות ישירות שהונו שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 319       | -         |                                                                                 |
| (310)     | (68)      |                                                                                 |
| 26,209    | 26,141    | יתרה ליום 31 בדצמבר                                                             |

**באור 6 - 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 לימים 31 בדצמבר, 2021 ו- 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 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 האחזיות 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 מערכי 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 בועדת 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 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|------|
| אלפי אירו                    |      |      |

**סך הפסדים שהוכרו:**

|    |     |
|----|-----|
| 68 | 310 |
|----|-----|

ברווח הפסד - שינויים בשווי הוגן (שלא מומשו)

**ג. בטוחות:**

ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 26,141 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-14,503 אלפי אירו.

**ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |
|------------------------------|-------|
| 2020                         | 2021  |
| אלפי אירו                    |       |
| 1,319                        | 1,308 |
| (310)                        | (68)  |
| (326)                        | (307) |
| 683                          | 933   |

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:**

| הלווה                         | סוג                 | מועד נטילת האשראי          | סכום האשראי המקורי | בסיס הצמדה | מנגנון ושיעור הריבית | מועד תשלום הקרן                                                   | תנאים מהותיים נוספים                                                                                                                                                                                                                                              | ליום 31 בדצמבר 2021 |            | ליום 31 בדצמבר 2020 |            |
|-------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                               |                     |                            |                    |            |                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   | ערך נקוב            | ערך בספרים | ערך נקוב            | ערך בספרים |
|                               |                     |                            |                    |            |                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   | באלפי אירו          |            |                     |            |
| FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG | הלוואה מתאגיד בנקאי | 01.07.20                   | 14,875 אלפי אירו   | אירו       | 2.82%                | ההלוואה הינה לפרעון ב - 12 תשלומים רבעוניים עד ליום 30 ביוני 2023 | 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.    | 14,503              | 14,359     | 14,689              | 14,449     |
| החברה                         | הלוואה מבעלי מניות  | חודשים פברואר עד יוני 2018 | 6,173 אלפי אירו    | אירו       | 6%                   | עד 10 שנים ממועד הקמתה                                            | 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. | 7,778               | 8,079      | 7,808               | 8,095      |
| סה"כ אשראי                    |                     |                            |                    |            |                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22,281              | 22,438     | 22,497              | 22,544     |

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

| ליום 31 בדצמבר |      |              |
|----------------|------|--------------|
| 2020           | 2021 |              |
| אלפי אירו      |      |              |
| 7              | 8    | הוצאות לשלם  |
| 41             | 5    | צדדים קשורים |
| -              | 21   | מוסדות       |
| -              | 17   | אחרים        |
| 48             | 51   |              |

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים 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 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 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 |       |
|----------------|-------|
| 2021           | 2020  |
| אלפי אירו      |       |
| 867            | 1,547 |
| 49             | -     |
| 916            | 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 2021**

| הערך<br>בספרים | תזרים<br>מזומנים<br>חוזי | ליום 31 בדצמבר 2021 |        |      |            |
|----------------|--------------------------|---------------------|--------|------|------------|
|                |                          | 2022                | 2023   | 2024 | 2025 ואילך |
| 37             | 37                       | 37                  | -      | -    | -          |
| 30             | 30                       | 30                  | -      | -    | -          |
| 14,359         | 15,314                   | 783                 | 14,531 | -    | -          |
| 8,079          | 10,812                   | -                   | -      | -    | 10,812     |
| 22,505         | 26,193                   | 850                 | 14,531 | -    | 10,812     |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם

סך הכל

**ליום 31 בדצמבר 2020**

| הערך<br>בספרים | תזרים<br>מזומנים<br>חוזי | ליום 31 בדצמבר 2020 |      |        |            |
|----------------|--------------------------|---------------------|------|--------|------------|
|                |                          | 2021                | 2022 | 2023   | 2024 ואילך |
| 35             | 35                       | 35                  | -    | -      | -          |
| 48             | 48                       | 48                  | -    | -      | -          |
| 14,449         | 15,708                   | 789                 | 777  | 14,142 | -          |
| 8,095          | 10,331                   | -                   | -    | -      | 10,331     |
| 22,627         | 26,122                   | 872                 | 777  | 14,142 | 10,331     |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם

סך הכל

**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        |
|----------------|------|---------------------|
| 2020           | 2021 | ליום 31 בדצמבר 2021 |
| אלפי אירו      |      |                     |

**מכשירים בריבית קבועה**

|         |         |    |                   |
|---------|---------|----|-------------------|
| (8,095) | (8,079) | 6% | הלוואות מחברת האם |
|---------|---------|----|-------------------|

**מכשירים בריבית משתנה**

|          |          |       |                                                  |
|----------|----------|-------|--------------------------------------------------|
| (14,449) | (14,359) | 2.82% | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות) |
|----------|----------|-------|--------------------------------------------------|

**באור 10 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2021 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 החדשי, 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****הון מניות**

**מניות רגילות בנות 1 אירו**  
**ערך נקוב לימים**  
**31 בדצמבר 2021 ו 2020**

|        |
|--------|
| 12,000 |
| 12,000 |

**מניות רגילות**

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

**באור 12 - עלות ההכנסות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 275                          | 291  |
| 31                           | 34   |
| 1                            | 1    |
| 307                          | 326  |

אחזקה ותיקונים  
ביטוח  
אחרות

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 2                            | -    |
| 99                           | 64   |
| 2                            | 1    |
| 103                          | 65   |

משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים (1)  
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור.

**באור 14 - הוצאות מימון**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |
| 401                          | 351  |
| 484                          | 450  |
| 99                           | 51   |
| 987                          | 852  |

הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים  
הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם  
הוצאות מימון אחרות

**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 |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |

**הוצאות מיסים שוטפים**

|     |     |                  |
|-----|-----|------------------|
| (9) | (5) | בגין השנה השוטפת |
|-----|-----|------------------|

**הוצאות מסים נדחים**

|       |      |                               |
|-------|------|-------------------------------|
| (146) | (13) | יצירה והיפוך של הפרשים זמניים |
|-------|------|-------------------------------|

|       |      |                 |
|-------|------|-----------------|
| (155) | (18) | סך הוצאות מיסים |
|-------|------|-----------------|

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2021                         | 2020 |
| אלפי אירו                    |      |

|       |       |                          |
|-------|-------|--------------------------|
| (153) | (233) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
|-------|-------|--------------------------|

|         |         |                        |
|---------|---------|------------------------|
| 15.825% | 15.825% | שיעור מס סטטוטרי עיקרי |
|---------|---------|------------------------|

|      |      |                              |
|------|------|------------------------------|
| (24) | (37) | מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל |
|------|------|------------------------------|

|     |    |                                                       |
|-----|----|-------------------------------------------------------|
| 179 | 55 | הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים |
|-----|----|-------------------------------------------------------|

|     |    |                       |
|-----|----|-----------------------|
| 155 | 18 | הוצאות מסים על ההכנסה |
|-----|----|-----------------------|

**ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| 2021         | 2020  |
|--------------|-------|
| נדל"ן להשקעה |       |
| אלפי אירו    |       |
| (993)        | (980) |

**יתרה ליום 1 בינואר****שינויים במהלך התקופה:**

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

|       |      |
|-------|------|
| (146) | (13) |
|-------|------|

|         |       |
|---------|-------|
| (1,139) | (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<br>בדצמבר 2021 |      |
|--------------------------------------|------|
| מס' זכאים                            | סכום |
| אלפי אירו                            |      |
| 2                                    | 484  |
| 1                                    | 3    |

הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)

הוצאות דמי ניהול לדירקטור

| לשנה שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר 2020 |      |
|--------------------------------------|------|
| מס' זכאים                            | סכום |
| אלפי אירו                            |      |
| 2                                    | 450  |
| 1                                    | 3    |

הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)

הוצאות דמי ניהול לדירקטור

(1) ראה באור 7.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

| ליום 31 בדצמבר 2021 |                      |
|---------------------|----------------------|
| במסגרת<br>נכסים     | במסגרת<br>התחייבויות |
| אלפי אירו           |                      |
| -                   | 5                    |
| -                   | 8,079                |

יתרות בגין צדדים קשורים

הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

| ליום 31 בדצמבר 2020 |                      |
|---------------------|----------------------|
| במסגרת<br>נכסים     | במסגרת<br>התחייבויות |
| אלפי אירו           |                      |
| -                   | 41                   |
| -                   | 8,095                |

יתרות בגין צדדים קשורים

הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

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                                       |
| 9-12  | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                                     |
| 13-84 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                                       |
| 85    | 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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.92% וכ-0.15% מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 85 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4 מיליוני ש"ח בכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, ו-2019. 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 ולבצע 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 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 23ב' לדוחות הכספיים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
23 במרס, 2022

| ליום 31 בדצמבר         |       | באור |                                              |
|------------------------|-------|------|----------------------------------------------|
| 2020                   | 2021  |      |                                              |
| מליוני ש"ח             |       |      |                                              |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |       |      |                                              |
| 29                     | 57    | 5    | מזומנים ושווי מזומנים                        |
| 829                    | 1,029 | 6    | לקוחות                                       |
| 55                     | 54    | 7    | חייבים ויתרות חובה                           |
| 7                      | 5     |      | מסים לקבל                                    |
| 105                    | 147   | 8    | מלאי                                         |
| 1,025                  | 1,292 |      |                                              |
| 840                    | -     | 11ד' | נכסים המיועדים למימוש                        |
| 1,865                  | 1,292 |      |                                              |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |       |      |                                              |
| 39                     | 34    | 10   | הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך |
| 861                    | 1,274 | 9    | נכסי זכות שימוש                              |
| 84                     | 4     | 11   | השקעות והלוואות לחברות כלולות                |
| 33                     | 22    | 12   | נדל"ן להשקעה                                 |
| 644                    | 417   | 13   | רכוש קבוע, נטו                               |
| 16                     | 15    | 14   | מוניטין                                      |
| 7                      | 6     | 14   | נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו                |
| 42                     | 33    | 22ה' | מסים נדחים                                   |
| 1,726                  | 1,805 |      |                                              |
| 3,591                  | 3,097 |      |                                              |

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר |       | באור |                                            |
|----------------|-------|------|--------------------------------------------|
| 2020           | 2021  |      |                                            |
| מליוני ש"ח     |       |      |                                            |
|                |       |      | <u>התחייבויות שוטפות</u>                   |
| 705            | 226   | 15   | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים              |
| 277            | 423   | 16   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים          |
| -              | 6     |      | מסים לשלם                                  |
| 116            | 151   |      | חלויות שוטפות בגין חכירה                   |
| 418            | 383   | 17   | זכאים ויתרות זכות                          |
| 1,516          | 1,189 |      |                                            |
| 504            | -     | 11ד' | התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש |
| 2,020          | 1,189 |      |                                            |
|                |       |      | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>                |
| 701            | 1,150 | 19י' | התחייבויות בגין חכירה                      |
| 152            | 178   | 18   | הלוואות מתאגידים בנקאיים                   |
| 8              | 7     | 20   | התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו          |
| 19             | 15    | 21   | הפרשות והתחייבויות אחרות                   |
| 4              | 2     | 22ה' | מסים נדחים                                 |
| 884            | 1,352 |      |                                            |
|                |       | 25   | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>        |
| 216            | 216   |      | הון מניות                                  |
| 366            | 216   |      | פרמיה על מניות                             |
| 64             | 83    |      | יתרת רווח                                  |
| 40             | 40    |      | קרנות הון אחרות                            |
| 686            | 555   |      |                                            |
| 1              | 1     |      | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>            |
| 687            | 556   |      | <u>סה"כ הון</u>                            |
| 3,591          | 3,097 |      |                                            |

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

|               |          |                  |                            |
|---------------|----------|------------------|----------------------------|
| 23 במרץ, 2022 |          |                  |                            |
| דוד סבן       | יורם איל | אבי לוי          | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| סמנכ"ל כספים  | מנכ"ל    | יו"ר הדירקטוריון |                            |

| לשנה שהסתיימה ביום                 |         |       |                                         |
|------------------------------------|---------|-------|-----------------------------------------|
| 31 בדצמבר                          |         |       |                                         |
| 2019                               | 2020    | 2021  |                                         |
| מליוני ש"ח                         |         |       |                                         |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) |         |       | באור                                    |
| 4,846                              | 2,808   | 3,821 | הכנסות ממכירות א'26                     |
| 4,162                              | 2,251   | 3,084 | עלות המכירות ב'26                       |
| 684                                | 557     | 737   | רווח גולמי                              |
| 487                                | 460     | 488   | הוצאות מכירה והפעלת תחנות ג'26          |
| 63                                 | 81      | 70    | הוצאות הנהלה וכלליות ד'26               |
| 3                                  | 3       | 1     | חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו     |
| 14                                 | 56      | 1     | הוצאות אחרות, נטו ז'26                  |
| 123                                | (37)    | 179   | רווח (הפסד) תפעולי                      |
| 25                                 | 7       | 6     | הכנסות מימון ה'26                       |
| 69                                 | 75      | 60    | הוצאות מימון ו'26                       |
| (5)                                | -       | -     | חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו     |
| 74                                 | (105)   | 125   | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה         |
| 12                                 | (24)    | 31    | מסים על ההכנסה (הטבת מס) ו'22           |
| 62                                 | (81)    | 94    | רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות            |
| 26                                 | (233)   | -     | רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות (*)       |
| 88                                 | (314)   | 94    | רווח נקי (הפסד)                         |
|                                    |         |       | מיוחס ל:                                |
| 88                                 | (314)   | 94    | בעלי מניות החברה                        |
| -                                  | -       | -     | זכויות שאינן מקנות שליטה                |
| 88                                 | (314)   | 94    |                                         |
|                                    |         |       | רווח נקי (הפסד) למניה (בסיסי ומדולל)    |
|                                    |         |       | המיוחס לבעלי מניות של החברה (בש"ח):     |
| 5.46                               | (7.14)  | 8.28  | רווח נקי (הפסד) למניה מפעילויות נמשכות  |
| 2.29                               | (20.53) | -     | רווח נקי (הפסד) למניה מפעילויות מופסקות |
| 7.75                               | (27.67) | 8.28  | רווח נקי (הפסד) למניה                   |

(\*) ראה באור 11ד'.

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |      |
|---------------------------------|-------|------|
| 2019                            | 2020  | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |       |      |
| 88                              | (314) | 94   |

רווח נקי (הפסד)  
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 1  | (1)   | -  |
| 1  | (1)   | -  |
| 89 | (315) | 94 |
| 89 | (315) | 94 |
| -  | -     | -  |
| 89 | (315) | 94 |

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל  
מיוחס ל:  
בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה                       |                |           |            |       |                          |          |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------|------------|-------|--------------------------|----------|
| הון מניות                                     | פרמיה על מניות | יתרת רווח | קרנות אחרת | סה"כ  | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| מליוני ש"ח                                    |                |           |            |       |                          |          |
| 216                                           | 366            | 64        | 40         | 686   | 1                        | 687      |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2021                      |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | 94        | -          | 94    | -                        | 94       |
| רווח כולל                                     |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | (150)          | -         | -          | (150) | -                        | (150)    |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה (הפחתת הון) * |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | (75)      | -          | (75)  | -                        | (75)     |
| נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול **                 |                |           |            |       |                          |          |
| 216                                           | 216            | 83        | 40         | 555   | 1                        | 556      |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021                     |                |           |            |       |                          |          |
| מיוחס לבעלי מניות החברה                       |                |           |            |       |                          |          |
| הון מניות                                     | פרמיה על מניות | יתרת רווח | קרנות אחרת | סה"כ  | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| מליוני ש"ח                                    |                |           |            |       |                          |          |
| 216                                           | 366            | 572       | 37         | 1,191 | 1                        | 1,192    |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2020                      |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | (314)     | -          | (314) | -                        | (314)    |
| הפסד                                          |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | -         | (1)        | (1)   | -                        | (1)      |
| סה"כ הפסד כולל אחר                            |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | (314)     | (1)        | (315) | -                        | (315)    |
| סה"כ הפסד כולל                                |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | -         | 4          | 4     | -                        | 4        |
| פיצוי מבעל שליטה לשעבר                        |                |           |            |       |                          |          |
| -                                             | -              | (194)     | -          | (194) | -                        | (194)    |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה               |                |           |            |       |                          |          |
| 216                                           | 366            | 64        | 40         | 686   | 1                        | 687      |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020                     |                |           |            |       |                          |          |

(\*\*) לפרטים נוספים ראה באור 11 ג'

הבאורים והנספח 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 |
| מליוני ש"ח              |                |           |             |       |                          |          |
| 216                     | 366            | 485       | 39          | 1,106 | 2                        | 1,108    |
| -                       | -              | (1)       | -           | (1)   | -                        | (1)      |
| 216                     | 366            | 484       | 39          | 1,105 | 2                        | 1,107    |
| -                       | -              | 88        | -           | 88    | -                        | 88       |
| -                       | -              | -         | 1           | 1     | -                        | 1        |
| -                       | -              | 88        | 1           | 89    | -                        | 89       |
| -                       | -              | -         | -           | -     | (1)                      | (1)      |
| -                       | -              | -         | (3)         | (3)   | -                        | (3)      |
| 216                     | 366            | 572       | 37          | 1,191 | 1                        | 1,192    |

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

השפעה כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS16 ליום 1 בינואר, 2019

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר האימוץ לראשונה של IFRS16

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

יציאה מאיחוד קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום |       |       |                                                          |
|--------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |       |       |                                                          |
| 2019               | 2020  | 2021  |                                                          |
| מליוני ש"ח         |       |       |                                                          |
| 88                 | (314) | 94    | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>                      |
| 314                | 715   | 149   | רווח נקי (הפסד)                                          |
| 402                | 401   | 243   | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)    |
|                    |       |       | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                          |
|                    |       |       | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>                      |
| (50)               | (62)  | (102) | רכישת נכסים קבועים                                       |
| 6                  | 688   | 327   | יציאה מאיחוד של חברה (ג)                                 |
| (2)                | -     | -     | איחוד לראשונה של חברה כלולה לשעבר (ד)                    |
| 3                  | (5)   | -     | איחוד לראשונה של חברות (ה)                               |
| -                  | -     | (1)   | מזומנים שנגרעו עקב פיצול (ו)                             |
| -                  | -     | 359   | תמורה מצד קשור עקב הסבת הלוואות                          |
| 11                 | -     | -     | תמורה ממימוש נכסים קבועים                                |
| -                  | (38)  | -     | פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של חברות בתקופה קודמת   |
| 16                 | -     | -     | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה                                |
| -                  | 1     | (1)   | גביית (מתן) הלוואות מחברות כלולות, נטו                   |
| (22)               | (7)   | (5)   | מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך                         |
| 12                 | 25    | 7     | גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך                       |
| 1                  | (8)   | -     | פרעון (הפקדת) פקדונות, נטו                               |
| (25)               | 594   | 584   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה          |
|                    |       |       | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                      |
| -                  | (194) | (150) | דיבידנד והפחתת הון ששולם לבעלי מניות החברה               |
| (143)              | (172) | (195) | פרעון התחייבויות בגין חכירה                              |
| 175                | 100   | 175   | קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים                            |
| (292)              | (624) | (196) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים                           |
| (93)               | (92)  | (433) | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו |
| (353)              | (982) | (799) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון                         |
| -                  | (38)  | -     | <u>ירידה ביתרת מזומנים בגין פעילות מופסקת</u>            |
| 24                 | (25)  | 28    | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>              |
| 30                 | 54    | 29    | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>            |
| 54                 | 29    | 57    | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>              |

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום |       |       |                                                                                 |
|--------------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |       |       |                                                                                 |
| 2019               | 2020  | 2021  |                                                                                 |
| מליוני ש"ח         |       |       |                                                                                 |
|                    |       |       | (א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת התאמות לסעיפי רווח והפסד: |
|                    |       |       | פחת והפחתות                                                                     |
| 239                | 510   | 232   | קיטון (גידול) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה                                       |
| -                  | 11    | (1)   | הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו                                               |
| (1)                | (1)   | 2     | הפסד (רווח) ממימוש השקעות בחברה מאוחדת                                          |
| (1)                | 57    | -     | שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו              |
| 4                  | 25    | 41    | קיטון בשווי הוגן של הלוואה לחברה כלולה                                          |
| -                  | 16    | -     | ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו                          |
| (1)                | (7)   | 1     | ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו                |
| (2)                | -     | 1     | חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו                                            |
| 7                  | -     | (1)   | מסים נדחים, נטו                                                                 |
| 5                  | (80)  | -     | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                                        |
| 1                  | (3)   | (1)   |                                                                                 |
| 251                | 528   | 274   |                                                                                 |
|                    |       |       | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:                                               |
| 77                 | 290   | (199) | ירידה (עלייה) בלקוחות                                                           |
| (47)               | 6     | 27    | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה                                               |
| 24                 | 26    | (42)  | ירידה (עלייה) במלאי                                                             |
| (21)               | (112) | 139   | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים                                |
| 30                 | (23)  | (50)  | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                                                |
| 63                 | 187   | (125) |                                                                                 |
| 314                | 715   | 149   |                                                                                 |
|                    |       |       |                                                                                 |
| 4                  | 3     | -     | (*) כולל דיבידנד מחברות כלולות                                                  |

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |       |
|---------------------------------|------|-------|
| 2019                            | 2020 | 2021  |
| מליוני ש"ח                      |      |       |
| 37                              | 29   | 11    |
| 43                              | 29   | 26    |
| 4                               | 2    | 2     |
| -                               | 1    | 3     |
| 5                               | 15   | 112   |
| -                               | 444  | 603   |
| -                               | 308  | -     |
| -                               | -    | 83    |
| -                               | (22) | (441) |
| 1                               | (57) | -     |
| -                               | -    | (30)  |
| 6                               | 688  | 327   |
| (4)                             | -    | -     |
| 7                               | -    | -     |
| (4)                             | -    | -     |
| (2)                             | -    | -     |
| 3                               | -    | -     |
| (3)                             | -    | -     |
| 1                               | -    | -     |
| (2)                             | -    | -     |

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות

הון חוזר, נטו

נכסים קבועים

נכסים בלתי מוחשיים

חייבים לזמן ארוך

התחייבויות לזמן ארוך

רווח (הפסד) הון ממימוש השקעה

תמורה נדחית

סה"כ

(ד) איחוד לראשונה של חברה כלולה לשעבר

הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

ביטול השקעות והלוואות לחברות כלולות לשעבר

נכסים קבועים

מוניטין

התחייבות לשלם בגין רכישת מניות

מותג

התחייבות מס נדחה

סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |      |      |
| (10)                            | 4    | -    |
| (3)                             | -    | -    |
| (852)                           | (5)  | -    |
| -                               | (7)  | -    |
| (94)                            | -    | -    |
| 38                              | -    | -    |
| 490                             | -    | -    |
| 434                             | 3    | -    |
| 3                               | (5)  | -    |

(ה) איחוד לראשונה של חברות  
הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה  
נכסים קבועים  
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים  
הלוואות ופקדונות לזמן ארוך  
תמורה בגין הרכישה שטרם שולמה  
ביטול השקעות והלוואות לצדדים קשורים  
התחייבויות לזמן ארוך

|   |   |       |
|---|---|-------|
| - | - | 9     |
| - | - | 80    |
| - | - | 13    |
| - | - | 268   |
| - | - | 55    |
| - | - | 1     |
| - | - | 7     |
| - | - | (359) |
| - | - | (75)  |
| - | - | (1)   |

(ו) מזומנים שנגרעו עקב פיצול  
הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
השקעות והלוואות לחברות כלולות  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע  
נכסי זכות שימוש  
מוניטין  
מסים נדחים  
יתרות חובה עם צד קשור  
נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול  
סה"כ

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 9   | 12  | 15  |
| -   | -   | 30  |
| 20  | 163 | 619 |
| 490 | -   | -   |
| 38  | -   | -   |

(ז) פעילות מהותית שלא במזומן  
רכישת נכסים קבועים באשראי  
תמורה נדחית  
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
המרת חוב בגין מקדמה לרכישת מניות  
רכישת חברה מאוחדת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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. בנוסף, החברה עוסקת במכירה של גז טבעי וגז טבעי דחוס והחל משנת 2020, הקבוצה עוסקת גם בשיווק ומכירה של גז טבעי 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 11ד'. באשר לפיצול של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחת חדשה, שהושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2021, ראה באור 11ו'.

ב. 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 תשלמה הרוכשות סך כולל של 525 מליון ש"ח (בהתאם לשווי חברה של 750 מליון ש"ח) אשר ישולם כדלקמן:

א. סך של 450 מליון ש"ח הועבר למוכרת כנגד רכישת 60% מהון המניות.

ב. סך של 75 מליון 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 לרוכשות 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. בד בבד עם חתימת ההסכם, חתמו הרוכשות והמוכרת על הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את היחסים ביניהן כבעלי המניות החברה ואת אופן ניהול החברה.

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 מליון 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. במסגרת תיקון הסכם הרכישה מסרה להב הודעת מימוש נוספת ביחס למניות האופציה עבור 1.66% נוספים ממניות החברה תמורת כ- 12.5 מליון ש"ח. ביום 24 במרס, 2021 השלימה חברת להב את רכישת יתרת מניות האופציה, המהוות למועד זה 3.34% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בתמורה של כ- 25 מליון ש"ח. כתוצאה מכך נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, להב מחזיקה מניות של החברה בשיעור של 40%, ב.ג.מ מחזיקה מניות בשיעור של 35% ודלק פטרוליום מחזיקה מניות בשיעור של 25%.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. משבר הקורונה

החל מחודש דצמבר 2019 (ולמועד הדוחות הכספיים), פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, התפשטות נגיף הקורונה. עקב כך, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכו'.

כתוצאה מההגבלות שננקטו חלה ירידה בשנת 2020 בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות אולם במקביל חל גידול במכירות של חנויות הנוחות. החל מחודש פברואר, 2021 (סוף הסגר השלישי) חלה מגמת התאוששות בנתוני מכירות הדלקים ובמחזורי חנויות הנוחות, אשר הביאו לחזרה לרמת עבודה ופעילות טרום הקורונה, בין היתר בשל העובדה שרוב אזרחי המדינה נמצאים בארץ בתקופה הזאת.

במהלך חודש אוגוסט, 2021 הגיע לשיאו הגל הרביעי של התפרצות הנגיף בישראל אשר לא השפיע מהותית על תוצאותיה הכספיים של החברה, בשלהי חודש דצמבר 2021 ובחודש ינואר 2022 החל הגל החמישי אשר מאופיין בתחלואה גבוהה אשר הובילה לבידודים רבים ולפגיעה בפעילות העסקית במדינה. אף על פי כן ממשלת ישראל החליטה שלא להטיל מגבלות משמעותיות על המשק. במהלך חודש מרס, 2022 הגל החמישי דעך ומדיניות הבידודים הוקלה. משבר הקורונה השפיע לרעה על התוצאות הכספיות של החברה בשנת 2020 מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון והיתה ירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני והשלישי, והירידה במחירי הנפט בעולם יצרה הפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של החברה במהלך החציון הראשון של 2020. במהלך שנת 2021 למשבר היתה השפעה שלילית (אך פחותה ביחס לשנת 2020) על תוצאות פעילות החברה. ההשלכה העיקרית היתה בסגר השלישי (בחודשים ינואר – פברואר 2021) שגרמה לקיטון בהיקף המכירות של החברה. למועד אישור הדוחות הכספיים המשבר לא משפיע באופן מהותי על פעילות החברה. יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, למצב כזה עשויה להיות השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

ד. 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). כמו כן, הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. 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 הישגות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שיגיע 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.

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 ניתנות 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.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### 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 הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך 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.

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 מממוש 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.

#### ו. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה (המשך)

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות 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 המהווים 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.

2. 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 מיידי 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מלאי (המשך)

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 נזקפו לדוח רווח והפסד עם מתן השירות או על פני תקופת השירות, בהתאמה.

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 שישמשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה (המשך)

#### קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחווה 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 מחווה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חווה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבודה.

#### תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חווה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחווה, 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 בחווה. 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 ורלוונטי, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחווה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחווה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחווה. 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 בחווה.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה (המשך)

2. מסים נדחים (המשך)

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 תבצע 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.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמשווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתרחשות לפעילות שהופסקה (לרבות תוצאות מימוש הפעילות) מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס (כולל מיון של מספרי השוואה).

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 חכירה 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

1. הקבוצה כחוכר (המשך)

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

|         |    |
|---------|----|
| מקרקעין | 25 |
| כלי רכב | 3  |

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:

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

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 המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

1. 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 מהווים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

2. 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.

3. 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.

4. 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 לקטון 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

ב. חכירה תפעולית (המשך)

5. 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 בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

#### 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.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

הקבוצה כמחכיר (המשך)

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 המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

יד. 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  | (בעיקר 4%)  |
| משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות | 4-15  | (בעיקר 7%)  |
| מיכלי איחסון וניפוק                 | 2-6   | (בעיקר 4%)  |
| כלי רכב                             | 15-33 | (בעיקר 20%) |
| ריהוט, ציוד ומחשבים                 | 6-20  | (בעיקר 15%) |

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 כמקדם 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 מממוש. 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 הפחתה ושיטת הפחתה 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים:

| שנים |                               |
|------|-------------------------------|
| 12   | קשרי לקוחות בתחום שיווק דלקים |
| 5    | הסכם אי תחרות                 |
| 3    | מותג                          |
| 10   | זכות לשיווק דלקים             |

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 ששימשו 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

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 בשווי 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.

1. (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 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.

(ב) 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. 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 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 תיזקף 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".

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים (המשך)

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.

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 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.

ב. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

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 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 ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

6. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבויות פיננסיות 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. קיצוז 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

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 בשיעורי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים שווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או ההפסד.

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 שאליו 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

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 (COMMITMENT FIRM) 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 ממכשיר 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 ההוגן 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.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מדידת שווי הוגן (המשך)

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, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

1. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**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 מחויבות 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 מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם

את כל ההטבות לעובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. 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 בגין 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

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

- 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. כחלק 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 מהחזרה המארח (שכן קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החזרה המארח והנגזר המשובץ), הרי שאין צורך בהפרדת ומדידת אופציית הבחירה שכן גם לגביה קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החזרה המארח והנגזר המשובץ בהתאם לחלופה שתבחר.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

א. השיקולים (המשך)

- 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 בחוזה החכירה. החברה נעזרת לעיתים במערך 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 המשפטיים. 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 23.

- 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 14.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים 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 המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפוי, מקורה, ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בבאור 22.

- 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- 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 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.

- 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- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחוודש 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 ישמשו לצורך הקביעה האם לחברה קיימת הזכות לדחות את הסילוק של ההתחייבות.
  - הבהרה לאמצעים אשר ישמשו לסילוק של התחייבות מעבר לסילוק באמצעות העברה של מזומנים (למשל סילוק באמצעות העברה של מכשירים הוניים).
- התיקונים ייושמו 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.

ב. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ג. תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים

המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").  
במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת השפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ד. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2021       | 2020 |
| מליוני ש"ח |      |
| 54         | 26   |
| 3          | 3    |
| 57         | 29   |

במטבע ישראלי (ללא הצמדה למדד)

במטבע חוץ (בהצמדה לדולר)

באור 6: - לקוחות

| 31 בדצמבר  |       |
|------------|-------|
| 2020       | 2021  |
| מליוני ש"ח |       |
| 830        | 1,026 |
| 57         | 57    |
| 887        | 1,083 |
| 58         | 54    |
| 829        | 1,029 |

חובות פתוחים (1) (2)

המחאות לגבייה (1) (2)

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

|   |   |
|---|---|
| 2 | - |
|---|---|

(1) כולל צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 27 ג'.

(2) באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות, ראה באור 19 ו'.

בשנת 2021 ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 38 ימים.

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

| מליוני ש"ח |                           |
|------------|---------------------------|
| 63         | יתרה ליום 1 בינואר, 2020  |
| 7          | הפרשה במשך השנה           |
| 1          | כניסה לאיחוד              |
| (13)       | הכרה בחובות אבודים שנמחקו |
| 58         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 |
| (1)        | הפרשה במשך השנה           |
| (3)        | הכרה בחובות אבודים שנמחקו |
| 54         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 |



באור 6: - לקוחות (המשך)

להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

| לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו |         |             |             |            |           | לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה) |
|----------------------------------------------|---------|-------------|-------------|------------|-----------|-------------------------------------------------|
| סה"כ                                         | מעל שנה | 271-365 יום | 181-270 יום | 91-180 יום | עד 90 יום |                                                 |
| מליוני ש"ח                                   |         |             |             |            |           |                                                 |
| <u>31 בדצמבר, 2021</u>                       |         |             |             |            |           |                                                 |
| 1,083                                        | 64      | 3           | 1           | 2          | 43        | 970                                             |
| לקוחות ברוטו                                 |         |             |             |            |           |                                                 |
| 54                                           | 52      | 1           | 1           | -          | -         | -                                               |
| בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים                |         |             |             |            |           |                                                 |
| 1,029                                        | 12      | 2           | -           | 2          | 43        | 970                                             |
| סה"כ לקוחות, נטו                             |         |             |             |            |           |                                                 |
| <u>31 בדצמבר, 2020</u>                       |         |             |             |            |           |                                                 |
| 887                                          | 70      | 3           | 7           | 23         | 34        | 750                                             |
| לקוחות ברוטו                                 |         |             |             |            |           |                                                 |
| 58                                           | 50      | 1           | 2           | 5          | -         | -                                               |
| בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים                |         |             |             |            |           |                                                 |
| 829                                          | 20      | 2           | 5           | 18         | 34        | 750                                             |
| סה"כ לקוחות, נטו                             |         |             |             |            |           |                                                 |

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

| <u>31 בדצמבר</u> |      |                                               |
|------------------|------|-----------------------------------------------|
| 2020             | 2021 |                                               |
| מליוני ש"ח       |      |                                               |
| 2                | -    | מוסדות ממשלתיים                               |
| 26               | -    | דמי היוון למנהל                               |
| 5                | 7    | חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לזמן ארוך (1) |
| 4                | 5    | הוצאות מראש                                   |
| 7                | 3    | צדדים קשורים ובעלי עניין (2)                  |
| -                | 30   | תמורה נדחית (3)                               |
| 2                | 3    | מקדמות לספקים                                 |
| 9                | 6    | חייבים ויתרות חובה אחרים                      |
| 55               | 54   |                                               |

(1) ראה באור 10.

(2) ראה באור 27'ג'.

(3) ראה באור 11'ד'.

באור 8: - מלאי

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 80         | 114  |
| 25         | 33   |
| 105        | 147  |

מוצרי דלק  
מלאי מוצרי צריכה

ב. לגבי שעבודים, ראה באור 24.

באור 9: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה (זכויות שימוש) הכוללים חכירות של מקרקעין (בעיקר תחנות תדלוק ומשרדים) ושל רכבים. הסכמי החכירות של המקרקעין 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.

1. פירוטים דבר עסקאות חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |      |      |
| 31                              | 29   | 41   |
| 1                               | 1    | -    |
| 16                              | 11   | 20   |
| 191                             | 213  | 256  |

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 9: - חכירות (המשך):

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

| שנת 2021   |         |      |
|------------|---------|------|
| מקרקעין    | כלי רכב | סה"כ |
| מליוני ש"ח |         |      |

עלות

|                           |     |       |                                                    |
|---------------------------|-----|-------|----------------------------------------------------|
| 1,124                     | 4   | 1,120 | יתרה ליום 1 בינואר, 2021                           |
| <u>שינויים במשך השנה:</u> |     |       |                                                    |
| 566                       | 14  | 552   | תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות          |
| 53                        | -   | 53    | עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה |
| 19                        | -   | 19    | עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות               |
| <u>גריעות במשך השנה:</u>  |     |       |                                                    |
| (67)                      | -   | (67)  | גריעות נכסי זכות שימוש בגין פיצול (1)              |
| (56)                      | (3) | (53)  | גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה |
| 1,639                     | 15  | 1,624 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021                          |

פחת שנצבר

|       |     |       |                                              |
|-------|-----|-------|----------------------------------------------|
| 252   | 2   | 250   | יתרה ליום 1 בינואר, 2021                     |
| 169   | 7   | 162   | הפחתה במשך השנה                              |
| (47)  | (2) | (45)  | גריעות מנכסי זכות שימוש                      |
| (12)  | -   | (12)  | גריעות נכסי זכות שימוש בגין פיצול (1)        |
| (8)   | -   | (8)   | עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה   |
| 354   | 7   | 347   | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021                    |
| 1,285 | 8   | 1,277 | <u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u>      |
| 11    | -   | 11    | הפרשה לירידת ערך                             |
| 1,274 | 8   | 1,266 | <u>יתרה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u> |

1. לפרטים נוספים ראה באור 11'.

2. שיעור ההיוון הנומינלי בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות בגין חכירות הינו 3.2%.

באור 9: - חכירות (המשך):

5. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

| שנת 2020   |         |       | עלות                                               |
|------------|---------|-------|----------------------------------------------------|
| מקרקעין    | כלי רכב | סה"כ  |                                                    |
| מליוני ש"ח |         |       |                                                    |
| 1,074      | 10      | 1,084 | 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          |
|            |         |       | <u>גריעות במשך השנה:</u>                           |
| (105)      | (13)    | (118) | גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה |
| 1,120      | 4       | 1,124 | 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                          |
| 870        | 2       | 872   | <u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>            |
| 11         | -       | 11    | הפרשה לירידת ערך (1)                               |
| 859        | 2       | 861   | <u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>       |

(1) במהלך שנת 2020, החברה כללה הפרשה בסך של כ-11 מליוני ש"ח בגין חכירת מתקן דחיסת הגז (להלן "המתקן") וזאת לאור תוצאות פעילות זו ואי הוודאות לגביה. לפרטים נוספים בדבר ירידת ערך רכוש קבוע המיוחס למתקן, ראה באור 13.

6. באשר למועדי פרעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 19ג'.

באור 10: - הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב

| 31 בדצמבר  |      | שיעור ריבית<br>אפקטיבית (*)<br>% |                                    |
|------------|------|----------------------------------|------------------------------------|
| 2020       | 2021 |                                  |                                    |
| מליוני ש"ח |      |                                  |                                    |
| 4          | 4    | 4.6                              | הלוואות (1)                        |
| 31         | 32   | 5.1                              | צמודות למדד המחירים לצרכן          |
| 35         | 36   |                                  | ללא הצמדה                          |
| 5          | 7    |                                  | בניכוי - חלויות שוטפות             |
| 30         | 29   |                                  | חובות לקוחות וחייבים לא שוטפים (2) |
| 5          | 3    |                                  | הוצאות מראש                        |
| 3          | 2    |                                  | הלוואה לצד קשור                    |
| 1          | -    |                                  |                                    |
| 39         | 34   |                                  |                                    |

(\*) ליום 31 בדצמבר, 2021.

(1) ההלוואות ניתנו לבעלי תחנות תדלוק וללקוחות אחרים של החברה.

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 31 בדצמבר         |                            |
| 2021              |                            |
| <u>מליוני ש"ח</u> |                            |
| 7                 | שנה ראשונה - חלויות שוטפות |
| 11                | שנה שניה                   |
| 6                 | שנה שלישית                 |
| 2                 | שנה רביעית                 |
| 1                 | שנה חמישית                 |
| 7                 | שנה שישית ואילך            |
| <u>2</u>          | טרם נקבע                   |
| 36                |                            |

(2) היתרה כוללת סך של כ-2.4 מליוני ש"ח חובות לקוחות בגין מילוי דלקים ראשוני בתחנות, וכן חובות לקוחות אשר נקבעו לגביהם הסדרי פרעון לזמן ארוך.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות

| 31 בדצמבר  |      |                                 |
|------------|------|---------------------------------|
| 2020       | 2021 |                                 |
| מליוני ש"ח |      |                                 |
| 83         | 4    | עלות המניות                     |
| (38)       | -    | הפסדים שנצברו ממועד הרכישה, נטו |
| 45         | 4    |                                 |
| 39         | -    | הלוואות ויתרות חובה             |
| 84         | 4    | סה"כ השקעה בחברות כלולות        |

במהלך שנת 2021, השקעות בחברות כלולות בסך של כ-80 מליוני ש"ח הועברו לחברה קשורה במסגרת פיצול נכסי החברה.

ב. סכומי דיבידנד מחברות כלולות

| לשנה שהסתיימה ביום |      |      |
|--------------------|------|------|
| 31 בדצמבר          |      |      |
| 2019               | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח         |      |      |
| -                  | 1    | -    |
| 4                  | 2    | -    |
| 4                  | 3    | -    |

שותפות די איי אן \*

דלק רמת השרון בע"מ \*

(\*) החל מחודש אפריל 2021 ההחזקה עברה במסגרת פיצול נכסי החברה לחברה אחות.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה

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:

| <u>מליוני ש"ח</u>                                 |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| הון חוזר, נטו                                     | (4) |
| נכסים לא שוטפים                                   | 5   |
| סה"כ נכסים מזוהים, נטו                            | 1   |
| מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים הנובעים מהרכישה | 7   |
| סך עלות הרכישה (*)                                | 8   |

(\*) כולל התחייבות בגין אופציית מכר בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו

1. בחודש יולי 2020 נחתם הסכם (בהמשך למזכר הבנות מחודש מאי 2020) למכירת 100% ממניות דלק שורק ודלק אשקלון בתמורה לסך כולל של כ-372 מיליוני ש"ח. השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים בין היתר, קבלת אישורים רגולטוריים, הסכמת גורמים מממנים, הסכמת צדדים שלישיים נוספים וכן אישורים נוספים אחרים.

לאור משבר הקורונה והעלייה ברמת הסיכון במשק והחשש מירידת תעריפי הייצור של החשמל אותן מוכרות תחנות הכוח ולאור מזכר ההבנות מחודש מאי 2020, 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 בשנת 2020, הפרשה לירידת ערך תחנות הכוח בסך של כ- 200 מיליוני ש"ח (לפני השפעת המס).

ביום 22 בפברואר, 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים הושלמה עסקת המכירה, סוכם בין הצדדים כי יתרת התמורה הנדחית בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח תעמוד לפרעון לתקופה של עד שמונה וחצי חודשים ממועד השלמת העסקה, בכפוף לסיום תהליך השגה על גובה דמי החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל (לגביו קיימת מחויבות של החברה לשאת בסכומים בהתאם למנגנון שנקבע). כמו כן, בחודש נובמבר 2021 נחתמה תוספת להסכם אשר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי יפרע סך של כ- 30 מיליוני ש"ח מהתמורה הנדחית והתשלום בגין היתרה שנותרת תדחה למוקדם מבין בירור הליך ההשגה או כשנה ממועד התשלום החלקי של התמורה הנדחית. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי טרם הסתיים הליך ההשגה. להערכת החברה לא קיימת לה חשיפה מהותית מעבר להפרשה הקיימת בדוחותיה הכספיים בגין ההליך האמור.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו (המשך)

2. 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 החזקות החברה בשותפות דלק פי גלילות, דהיינו מכירת פעילות החברה במגזר ניפוק ואחסון דלקים, בתמורה לסך כולל של כ- 720 מליוני ש"ח בניכוי עלויות משוערות של כ- 30 מליוני ש"ח.  
בחודש יולי 2020, הושלמה העסקה. בשנת 2020 רשמה החברה הפסד בסך של כ-53 מליוני ש"ח בגין מכירה זו לפני השפעת המס.

רשויות מיסוי מקרקעין הגישו שומה לפי מיטב השפיטה על השומות העצמיות שהוגשו על ידי החברה. על פי הרשויות, שווי המקרקעין בעסקה אמור להתבסס על עסקאות השוואה באיזור ולא בהתאם להסכם המכר. על פי השומה שהוגשה שווי המקרקעין לדעת רשויות המס גבוה בכ- 273 מליוני ש"ח מהמחיר שנקבע בעסקה. החברה הגישה השגה בנושא, עמדת החברה היא כי יש למסות את העסקה לפי התמורה שסוכמה בין הצדדים שכן התמורה נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים. רשויות מיסוי מקרקעין קיבלו את עמדת החברה וקבעו כי תמורת המכירה היא התמורה החוזית המוצהרת בסך כ- 720 מליוני ש"ח בתוספת התחייבויות שהרוכשת נטלה על עצמה. יחד עם זאת רשויות מיסוי מקרקעין דחו את עמדת החברה שיש ליחס את התמורה למטלטלין ומקרקעין וקבעו כי יש לייחס את כל התמורה למקרקעין בלבד. בעקבות האמור הגישה החברה שומות עצמיות מתוקנות בהן ביקשה לייחס ולהטיל את כל העלויות המיוחסות לנכסים למטלטלין גם על המקרקעין. להערכת החברה לא קיימת חשיפה מהותית בגין ההליך הנ"ל.



באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו (המשך)

בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל, להלן נתונים לגבי קבוצת הנכסים וההתחייבויות של דלק אשקלון ודלק שורק שליום 31 בדצמבר, 2020 יועדו למימוש.

| מליוני ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2020 |                                   |
|------------|---------------------|-----------------------------------|
|            |                     | <u>נכסים שוטפים</u>               |
|            | 38                  | מזומנים ושווי מזומנים             |
|            | 32                  | השקעות לזמן קצר                   |
|            | 80                  | לקוחות                            |
|            | 14                  | חייבים ויתרות חובה                |
|            | <u>164</u>          |                                   |
|            |                     | <u>נכסים לא שוטפים</u>            |
|            | 83                  | הלוואות ופקדונות לזמן ארוך        |
|            | <u>593</u>          | רכוש קבוע, נטו                    |
|            | <u>676</u>          |                                   |
|            | <u>840</u>          | סה"כ נכסים                        |
|            |                     | <u>התחייבויות שוטפות</u>          |
|            | 15                  | אשראי לזמן קצר                    |
|            | 1                   | אשראי מהחברה האם הסופית לשעבר     |
|            | 55                  | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
|            | <u>7</u>            | זכאים ויתרות זכות                 |
|            | <u>78</u>           |                                   |
|            |                     | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>       |
|            | 422                 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים   |
|            | <u>4</u>            | הפרשות והתחייבויות אחרות          |
|            | <u>426</u>          |                                   |
|            | <u>504</u>          | סה"כ התחייבויות                   |

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו (המשך)

2. 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<br>ביום 31 בדצמבר |       |                                                     |
|---------------------------------|-------|-----------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020  |                                                     |
| מליוני ש"ח                      |       |                                                     |
| 108                             | 528   | הכנסות ממכירות                                      |
| 62                              | 462   | עלות המכירות                                        |
| 46                              | 66    | רווח גולמי                                          |
| 5                               | 6     | הוצאות הנהלה וכלליות                                |
| 1                               | 276   | הוצאות אחרות, נטו (בעיקר ירידות ערך והפסדים ממימוש) |
| 40                              | (216) | רווח (הפסד) תפעולי                                  |
| -                               | 43    | הוצאות מימון, נטו                                   |
| 40                              | (259) | רווח (הפסד) לפני מס                                 |
| 14                              | (26)  | מיסים על הכנסה (הטבת מס)                            |
| 26                              | (233) | רווח נקי (הפסד)                                     |

להלן הרכב תזרימי המזומנים, נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |                                              |
|------------------------------|------|------|----------------------------------------------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |                                              |
| 1                            | (60) | -    | מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| -                            | (11) | 327  | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה     |
| -                            | 33   | -    | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון              |

ה. באשר לרשימת החברות והשותפויות המוחזקות העיקריות, ראה נספח לדוחות הכספיים.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. פיצול נכסי החברה

א. ביום 1 באפריל, 2021 הושלם הליך פיצול של נכסי החברה במסגרתו הועברו לחברה אחות חדשה (להלן "החברה הקולטת") מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר הינם בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר פעילותן הינה החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו. במקביל הועברו ו/או הייתה קיימת התחייבות לחברה הקולטת ליטול התחייבויות שונות של החברה (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים).

הפיצול בוצע בהמשך להחלטת רשות המיסים לפיה החל מה- 31 במרס, 2021

יפוצלו נכסי הנדל"ן אל ולתוך החברה הקולטת. בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה בפטור ממס בכפוף להוראת הפקודה.

ביום 16 במרס, 2021 חתמה החברה על הסכם הפיצול עם החברה הקולטת. בנוסף נחתמו בין החברה לחברה הקולטת, הסכמי שכירות אשר מסדירים את תנאי השכירות ומועדי ההתחשבות כפי שנקבעו בהסכם הפיצול.

עם השלמת הפיצול, ההון של החברה קטן בגובה ערכם הפנקסני של הנכסים נטו שהועברו לחברה הקולטת בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח כדלקמן:

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים) | 10    |
| השקעות והלוואות לחברות כלולות             | 80    |
| נדל"ן להשקעה                              | 13    |
| רכוש קבוע                                 | 268   |
| נכסי זכות שימוש                           | 55    |
| מוניטין                                   | 1     |
| מיסים נדחים                               | 7     |
| יתרות חובה עם צד קשור                     | (359) |
| נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול                | (75)  |

הפיצול טופל בספרי החברה (והחברה הקולטת) בהתאם לערכים פנקסניים כך שמבחינה רעיונית הנכסים הוחזקו מאז ומעולם על ידי החברה הקולטת. לפיכך, טופלה עסקת החכירה כחכירה חדשה בהתאם להוראות IFRS 16 (ולא כמכירה וחכירה חזרה).

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. פיצול נכסי החברה (המשך)

ב. לאחר השלמת הפיצול שוכרת החברה מהחברה הקולטת, לתקופה של 15 שנה את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: מנגנון התאמה לדמי שכירות קבועים וכן דמי שכירות משתנים, שכר הדירה יעמוד על סך של כ- 40 מליוני ש"ח והוא יופחת בטווח שבין 5-15 מליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. כמו כן, שכר הדירה מוצמד 50% למדד המחירים לצרכן ו-50% למרווח שיווק לבנזין. בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות בהתאם למכירות של דלקים, גז, טעינת חשמל ומכירות קמעונאיות. לחברה הקולטת קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות בכל תחנה ולפנות את החברה תוך מתן הודעה מראש של 12 חודשים וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או החלטות בעקבותיהן יאושרו תוספות או זכויות בניה אותן יזמה.

כתוצאה מכך, החברה הכירה בספריה התחייבות בגין חכירה ונכס זכות שימוש בסך של כ- 267 מליון ש"ח, בהתאם לסכומים המינמליים הנגזרים מההסכם. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הושלמה הסבת ההלוואות לחברה הקולטת מול התאגידים הבנקאיים.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה הקולטת, החברה העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מליוני ש"ח אשר ככל ותנוצל תישא ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה הקולטת פרעה את כל סכומי המסגרת אשר נמשכו על ידה. מסגרת האשראי הנה עד ליום 31 בדצמבר 2022. למידע נוסף אודות השלכות הפיצול ראו דוחות כספיים פרופורמה המצורפים לדוחות החברה.

באור 12: - 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 והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. השווי הוגן של הנדל"ן כאמור מסווג לרמה 3 במידרג השווי הוגן.

ב. תנועה:

| מליוני ש"ח |                             |
|------------|-----------------------------|
| 44         | יתרה ליום 1 בינואר, 2020    |
| (11)       | ירידת ערך (1)               |
| 33         | יתרה ליום 1 בינואר, 2021    |
| (12)       | גריעות עקב פיצול נכסי החברה |
| 1          | שיערוך נדל"ן להשקעה         |
| 22         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021   |

(1) בחודש דצמבר 2020 ביצעה החברה הפחתה לירידת ערך בגין מבנה מסחרי שבבעלותה בהתאם להערכת השווי שבוצעה.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 13: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2021

| קרקע ומבנים<br>לרבות שיפורים<br>במושכר | משאבות, מיכלים,<br>מכונות וציוד<br>בתחנות | כלי רכב<br>מליוני ש"ח | ריהוט, ציוד<br>ומחשבים | סה"כ  |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------|
| 1,053                                  | 637                                       | 70                    | 277                    | 2,037 |
| 34                                     | 40                                        | -                     | 31                     | 105   |
| (286)                                  | -                                         | -                     | -                      | (286) |
| (20)                                   | (2)                                       | (4)                   | (9)                    | (35)  |
| 781                                    | 675                                       | 66                    | 299                    | 1,821 |
| 496                                    | 526                                       | 49                    | 248                    | 1,319 |
| 22                                     | 22                                        | 2                     | 15                     | 61    |
| (36)                                   | -                                         | -                     | -                      | (36)  |
| (2)                                    | (1)                                       | (3)                   | (8)                    | (14)  |
| 480                                    | 547                                       | 48                    | 255                    | 1,330 |
| 301                                    | 128                                       | 18                    | 44                     | 491   |
| 53                                     | 14                                        | 7                     | -                      | 74    |
| 248                                    | 114                                       | 11                    | 44                     | 417   |

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

תוספות במשך השנה

נכסים שנגרעו עקב פיצול נכסי החברה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

תוספות במשך השנה

נכסים שנגרעו עקב פיצול נכסי החברה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021

בניכוי - הפרשה לירידת ערך (\*)

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021

(\*) ההפרשה לירידת ערך בוצעה בעיקרה בשנים קודמות והינה מתייחסת בעיקר לירידת ערך מתקן דחיסת הגז, מבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק.

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך)

שנת 2020

| קרקע ומבנים<br>לרבות שיפורים<br>במושכר | מיכלי איחסון<br>וניפוק | משאבות,<br>מיכלים, מכונות<br>וציוד בתחנות | כלי רכב<br>מליוני ש"ח | ריהוט, ציוד<br>ומחשבים | תחנות כוח | סה"כ    |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|---------|
| <u>עלות</u>                            |                        |                                           |                       |                        |           |         |
| 1,340                                  | 274                    | 766                                       | 70                    | 283                    | 1,200     | 3,933   |
| 21                                     | 2                      | 28                                        | 2                     | 12                     | -         | 65      |
| -                                      | -                      | 5                                         | -                     | -                      | -         | 5       |
| -                                      | -                      | -                                         | -                     | -                      | (1,200)   | (1,200) |
| (308)                                  | (276)                  | (162)                                     | (2)                   | (18)                   | -         | (766)   |
| 1,053                                  | -                      | 637                                       | 70                    | 277                    | -         | 2,037   |
| <u>פחת שנצבר</u>                       |                        |                                           |                       |                        |           |         |
| 524                                    | 121                    | 626                                       | 40                    | 250                    | 348       | 1,909   |
| 25                                     | 6                      | 20                                        | 11                    | 15                     | -         | 77      |
| -                                      | -                      | -                                         | -                     | -                      | (348)     | (348)   |
| (53)                                   | (127)                  | (120)                                     | (2)                   | (17)                   | -         | (319)   |
| 496                                    | -                      | 526                                       | 49                    | 248                    | -         | 1,319   |
| 557                                    | -                      | 111                                       | 21                    | 29                     | -         | 718     |
| 53                                     | -                      | 14                                        | 7                     | -                      | -         | 74      |
| 504                                    | -                      | 97                                        | 14                    | 29                     | -         | 644     |

יתרה ליום 1 בינואר, 2020  
תוספות במשך השנה  
כניסה לאיחוד  
מיון לנכס זכות שימוש  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020  
פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר, 2020  
תוספות במשך השנה  
מיון לנכס זכות שימוש  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020  
עלות מופחתת ליום 31  
בדצמבר, 2020  
בניכוי - הפרשה לירידת ערך (\*)  
יתרת עלות מופחתת ליום 31  
בדצמבר, 2020

(\*) ההפרשה לירידת ערך אשר בוצעה בעיקרה בשנים קודמות והנה מתייחסת בעיקר לירידת ערך מתקן דחיסת הגז, מבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק. בשנת 2020 נכללה הפרשה לירידת ערך בגין מתקן הגז וציוד נלווה בסך של כ-8 מליוני ש"ח, לאור תוצאות פעילות זו.

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

ב. 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. לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2021 לא התקיימו סימני אזהרה נוספים ביחס למועד בחינת ירידת הערך.

בהקשר זה יצויין כי השליטה במניות החברה נמכרה בתמורה העולה על ההון העצמי של החברה למועד המכירה.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. ההרכב

| ידע                             | קשרי לקוחות | זכויות שיווק ומותג ש"ח | הסכם אי תחרות | מוניטין | סה"כ  |
|---------------------------------|-------------|------------------------|---------------|---------|-------|
| <u>עלות</u>                     |             |                        |               |         |       |
| 2                               | 11          | 12                     | 5             | 344     | 374   |
| -                               | 2           | -                      | -             | 5       | 7     |
| -                               | -           | -                      | -             | (308)   | (308) |
| 2                               | 13          | 12                     | 5             | 41      | 73    |
| -                               | -           | -                      | -             | (1)     | (1)   |
| 2                               | 13          | 12                     | 5             | 40      | 72    |
| <u>הפחתות וירידת ערך שנצברו</u> |             |                        |               |         |       |
| 2                               | 8           | 8                      | 5             | 22      | 45    |
| -                               | 2           | -                      | -             | 3       | 5     |
| 2                               | 10          | 8                      | 5             | 25      | 50    |
| -                               | -           | 1                      | -             | -       | 1     |
| 2                               | 10          | 9                      | 5             | 25      | 51    |
| <u>יתרה בדוחות הכספיים, נטו</u> |             |                        |               |         |       |
| -                               | 3           | 3                      | -             | 15      | 21    |
| -                               | 3           | 4                      | -             | 16      | 23    |

(1) במהלך חודש יוני 2020 החברה מכרה את פעילות האחסון וניפוק הדלקים, ראה באור 11ד'.

(2) ראה באור 11 ג'.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

א. הרכב (המשך)

(3) במהלך שנת 2021, בחנה החברה בהתבסס על הערכות שווי חיצוניות שנעשו על ידי מעריך שווי את הסכום בר ההשבה של שותפות דלק קליאט והסכום בר ההשבה של דלק גז אחזקות (המשוייכים למגזר הקמעונאות) ומצא כי אין צורך בבחינת ירידת ערך מוניטין. יצויין כי במהלך שנת 2020 כללה ירידת ערך בגין קפה ג'ו (מגזר הקמעונאות), ונמצא כי יש לבצע הפחתה שיוחסה למוניטין בסך של 3 מליוני ש"ח.

ב. הקצאת מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר

| סה"כ       |      | מגזר הקמעונאות |      | מגזר הסיטונאות |      |
|------------|------|----------------|------|----------------|------|
| 2020       | 2021 | 2020           | 2021 | 2020           | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |                |      |                |      |
| 16         | 15   | 2              | 1    | 14             | 14   |
| 4          | 3    | 4              | 3    | -              | -    |
| 3          | 3    | -              | -    | 3              | 3    |

מוניטין

זכויות שיווק ומותג ידע, קשרי לקוחות והסכם אי תחרות

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 592        | 160  |
| 113        | 66   |
| 705        | 226  |

מתאגידים בנקאיים

בשקלים ללא הצמדה (1)

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות וריבית לשלם

(1) מרבית ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח, שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2021 מסתכם לכ - 1.3% (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ- 1.5%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 24.

ג. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 18ב'.



באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2021       | 2020 |
| מליוני ש"ח |      |
| 110        | 87   |
| 13         | 12   |
| 300        | 178  |
| 423        | 277  |
| 9          | 2    |

במטבע ישראלי:

חשבוניות פתוחים והוצאות שנצברו (\*)

המחאות לפרעון

במטבע חוץ או צמודים לו (בעיקר בדולר)

(\*) כולל צדדים קשורים ובעלי עניין (1)

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. בשנת 2021 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 43 ימים.

(1) ראה באור 27ג'.

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2021       | 2020 |
| מליוני ש"ח |      |
| 180        | 189  |
| 8          | 3    |
| 4          | 7    |
| 40         | 41   |
| 7          | 10   |
| 144        | 168  |
| 383        | 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 27ג'.

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2021

| יתרה       | יתרה בניכוי              |
|------------|--------------------------|
| מליוני ש"ח | חלויות שוטפות מליוני ש"ח |
| 244        | 178                      |

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

א. ההרכב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020

| יתרה בניכוי<br>חלויות<br>שוטפות<br>מליוני ש"ח | יתרה<br>מליוני ש"ח |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| 130                                           | 235                |
| 22                                            | 30                 |
| 152                                           | 265                |

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

שקלי לא צמוד בריבית משתנה (2)

(1) ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2021 נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-2.1% (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 2.8%).

(2) ליום 31 בדצמבר, 2020 ריבית בשיעור ממוצע של כ-2.1%.

ב. במסגרת ההלוואות לזמן קצר וארוך שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים, התחייבה החברה לעמוד בין היתר בהתניות הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 450 מליוני ש"ח.

2. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים) לא יפחת משיעור של 12% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים), וזאת בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16.

3. יחס חוב פיננסי כהגדרתו ל- EBITDA מתואם (בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16) לא יעלה על 6.

4. כל שינוי שליטה בחברה יאושר מראש ע"י הבנקים המממנים.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות.

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 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.

3. 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.

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. (המשך)

4. 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.

5. החברה מתחייבת לקבל את הסכמת הבנקים בכתב ומראש במקרה של שינוי שליטה בחברה לפיו החזקות להב וב.ג.מ במניות החברה יקטנו משיעור החזקות של 51%.

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2021

| שנה ראשונה | שנה שנייה | שנה שלישית | שנה רביעית | שנה חמישית | שנה שישית ואילך | סה"כ |
|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------------|------|
| מליוני ש"ח |           |            |            |            |                 |      |
| 66         | 66        | 34         | 29         | 30         | 19              | 244  |

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 24.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים 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. סיכונים 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 מליוני שקלים). החברה מכסה בביטוח סיכונים אשראי חלק מיתרות הלקוחות כאמור, וכן הועמדו לקבוצה בטחונות בגין חלק מהחובות.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכוני אשראי (המשך)

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 6 ו-10).

2. סיכוני ריבית

כל 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 לעיתים 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.

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 רכש 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 במידרג השווי הוגן).

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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, 2021 מסתכמות ל-573 מליוני ש"ח.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2021

| 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  |
|-------------|--------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------|
| מליוני ש"ח  |        |                |                   |                    |                    |                |       |
| -           | 160    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 160   |
| -           | 71     | 70             | 36                | 31                 | 31                 | 19             | 258   |
| -           | 423    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 423   |
| -           | 366    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 366   |
| -           | 195    | 183            | 163               | 143                | 124                | 825            | 1,633 |
| 31          | -      | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 31    |
| 31          | 1,215  | 253            | 199               | 174                | 155                | 844            | 2,871 |

אשראי מתאגידים בנקאיים

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים

התחייבויות בגין חכירה

ערבויות פיננסיות

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  |
|-------------|--------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------|
| מליוני ש"ח  |        |                |                   |                    |                    |                |       |
| -           | 592    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 592   |
| -           | 118    | 75             | 57                | 21                 | 5                  | -              | 276   |
| -           | 277    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 277   |
| -           | 401    | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 401   |
| -           | 143    | 124            | 113               | 99                 | 80                 | 437            | 996   |
| 79          | -      | -              | -                 | -                  | -                  | -              | 79    |
| 79          | 1,531  | 199            | 170               | 120                | 85                 | 437            | 2,621 |

אשראי מתאגידים בנקאיים

הלוואות

מתאגידים בנקאיים

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים

התחייבויות בגין חכירה

ערבויות פיננסיות

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

31 בדצמבר, 2021

| רמה 3      | רמה 2 | רמה 1 |
|------------|-------|-------|
| מליוני ש"ח |       |       |
| -          | 5     | -     |
| -          | 1     | 1     |
| -          | 6     | 1     |

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד:

חוזת אקדמה (forward) על מט"ח

חוזת אקדמה בגין סחורות

31 בדצמבר, 2020

| רמה 3      | רמה 2 | רמה 1 |
|------------|-------|-------|
| מליוני ש"ח |       |       |
| -          | 4     | -     |
| -          | 6     | -     |
| -          | 10    | -     |

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד:

חוזת אקדמה (forward) על מט"ח

חוזת אקדמה בגין סחורות

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. העסקאות נעשות בדרך כלל לתקופה קצרה של עד שנה.

ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

- לרכישת כ- 163 מליון דולר בתמורה לכ- 506 מליוני ש"ח.
- למכירת כ- 1 מליון דולר בתמורה לכ- 3 מליוני ש"ח.

עיקר העסקאות הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישות מלאי דולרי מספקי הדלקים.

בנוסף ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה התקשרויות פתוחות למכירת תזקי דלק כמפורט להלן:

- למכירת 2,000 טון בתמורה לכ- 1 מליוני ש"ח.

החברה התקשרה בעסקת אופציית PUT על 130,000 חביות נפט במחיר של 67 דולר לחבית. שווי העסקה ליום 31 בדצמבר, 2021 משקף נכס בסך של כ- 2.1 מליון ש"ח.

במקביל החברה כתבה אופציית CALL על 130,000 חביות נפט במחיר של 76.5 דולר לחבית. שווי העסקה ליום 31 בדצמבר, 2021 משקף התחייבות של כ- 2.8 מליוני ש"ח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בעסקאות אופציית PUT על 60,000 חביות נפט במחיר 82 דולר לחבית וכתביבת אופציית CALL במחיר של 93.6 דולר לחבית. בשל הגידול במחיר חביות הנפט לאחר תאריך המאזן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים סך ההפסד מהעסקאות הנ"ל נאמד בכ- 16 מליוני ש"ח.

עסקאות סחר דלקים אלו לא יועדו כהגנה חשבונאית.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכומי מטבע

מאזן הצמדה מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2021:

| סה"כ       | לא כספי | שווי הוגן | צמוד לאחר* | צמוד לדולר | בהצמדה למדד | לא הצמדה |                               |
|------------|---------|-----------|------------|------------|-------------|----------|-------------------------------|
| מליוני ש"ח |         |           |            |            |             |          |                               |
|            |         |           |            |            |             |          | <b>נכסים שוטפים</b>           |
| 57         | -       | -         | -          | 3          | -           | 54       | מזומנים ושווי מזומנים         |
| 1,029      | -       | -         | -          | 14         | -           | 1,015    | לקוחות                        |
| 54         | 5       | -         | -          | -          | 34          | 15       | חייבים ויתרות חובה ללא חלויות |
| 5          | -       | -         | -          | -          | 5           | -        | מסים לקבל                     |
| 147        | 147     | -         | -          | -          | -           | -        | מלאי                          |
| 1,292      | 152     | -         | -          | 17         | 39          | 1,084    | סה"כ נכסים שוטפים             |
|            |         |           |            |            |             |          | <b>נכסים לא שוטפים</b>        |
| 4          | 4       | -         | -          | -          | -           | -        | השקעות בחברות כלולות          |
| 22         | -       | 22        | -          | -          | -           | -        | נדל"ן להשקעה                  |
| 417        | 417     | -         | -          | -          | -           | -        | רכוש קבוע, נטו                |
| 15         | 15      | -         | -          | -          | -           | -        | מוניטין                       |
| 6          | 6       | -         | -          | -          | -           | -        | נכסים בלתי מוחשיים            |
| 33         | 33      | -         | -          | -          | -           | -        | מסים נדחים                    |
| 1,274      | 1,274   | -         | -          | -          | -           | -        | נכסי זכות שימוש               |
| 34         | 2       | -         | -          | -          | -           | 32       | הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות |
| 1,805      | 1,751   | 22        | -          | -          | -           | 32       | סה"כ השקעות לא שוטפות         |
| 3,097      | 1,903   | 22        | -          | 17         | 39          | 1,116    | סה"כ נכסים                    |

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכומי מטבע (המשך)

| ללא<br>הצמדה             | בהצמדה<br>למדד | צמוד<br>לדולר | צמוד<br>לאחר | שווי הוגן | לא כספי | סה"כ  |
|--------------------------|----------------|---------------|--------------|-----------|---------|-------|
| מליוני ש"ח               |                |               |              |           |         |       |
| התחייבויות שוטפות        |                |               |              |           |         |       |
| 226                      | -              | -             | -            | -         | -       | 226   |
| אשראי מתאגידים בנקאיים   |                |               |              |           |         |       |
| ונוטני אשראי אחרים       |                |               |              |           |         |       |
| 123                      | -              | 300           | -            | -         | -       | 423   |
| התחייבויות לספקים ונותני |                |               |              |           |         |       |
| אשראי אחרים              |                |               |              |           |         |       |
| -                        | 6              | -             | -            | -         | -       | 6     |
| מיסים לשלם               |                |               |              |           |         |       |
| 11                       | 110            | 3             | 27           | -         | -       | 151   |
| חלויות שוטפות בגין חכירה |                |               |              |           |         |       |
| 372                      | -              | -             | -            | 11        | -       | 383   |
| זכאים ויתרות זכות        |                |               |              |           |         |       |
| 732                      | 116            | 303           | 27           | 11        | -       | 1,189 |
| סה"כ התחייבויות שוטפות   |                |               |              |           |         |       |
| התחייבויות לא שוטפות     |                |               |              |           |         |       |
| הלוואות מתאגידים         |                |               |              |           |         |       |
| 178                      | -              | -             | -            | -         | -       | 178   |
| בנקאיים                  |                |               |              |           |         |       |
| 69                       | 850            | 26            | 205          | -         | -       | 1,150 |
| התחייבויות בגין חכירה    |                |               |              |           |         |       |
| התחייבויות בשל הטבות     |                |               |              |           |         |       |
| לעובדים                  |                |               |              |           |         |       |
| -                        | -              | -             | -            | -         | 7       | 7     |
| מסים נדחים               |                |               |              |           |         |       |
| -                        | -              | -             | -            | -         | 2       | 2     |
| הפרשות והתחייבויות       |                |               |              |           |         |       |
| 15                       | -              | -             | -            | -         | -       | 15    |
| אחרות לא שוטפות          |                |               |              |           |         |       |
| 262                      | 850            | 26            | 205          | -         | 9       | 1,352 |
| סה"כ התחייבויות לא       |                |               |              |           |         |       |
| שוטפות                   |                |               |              |           |         |       |
| 994                      | 966            | 329           | 232          | 11        | 9       | 2,541 |
| סה"כ התחייבויות          |                |               |              |           |         |       |
| 122                      | (927)          | (312)         | (232)        | 11        | 1,894   | 556   |
| נכסים (התחייבויות) נטו   |                |               |              |           |         |       |

(\*) בעיקר למרווח השיווק על בנזין.



באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

| מבחן רגישות לשינויים<br>בשיעורי הריבית השיקלית<br>רווח (הפסד) מהשינוי |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| עליית ריבית של<br>1%                                                  | ירידת ריבית של<br>1% |
| מליוני ש"ח                                                            |                      |
| (1)                                                                   | 1                    |
| (6)                                                                   | 6                    |

2021

2020

| מבחן רגישות לשינויים<br>במחירי הדלקים<br>רווח (הפסד) מהשינוי |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| עליית מחיר של<br>20%                                         | ירידת מחיר של<br>20% |
| מליוני ש"ח                                                   |                      |
| 23                                                           | (23)                 |
| 16                                                           | (16)                 |

2021

2020

| מבחן רגישות לשינויים<br>במדד המחירים לצרכן<br>רווח (הפסד) מהשינוי |                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| עליית מדד של<br>2.5%                                              | ירידת מדד של<br>2.5% |
| מליוני ש"ח                                                        |                      |
| (23)                                                              | 23                   |
| (15)                                                              | 15                   |

2021

2020

| מבחן רגישות לשינויים<br>בשער החליפין של הדולר<br>רווח (הפסד) מהשינוי |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| עליית שער של<br>5%                                                   | ירידת שער של<br>5% |
| מליוני ש"ח                                                           |                    |
| 4                                                                    | (4)                |
| 1                                                                    | (1)                |

2021

2020

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

| מבחן רגישות לשינויים<br>במרווח השיווק על הבנזין |                     |      |
|-------------------------------------------------|---------------------|------|
| רווח (הפסד) מהשינוי                             |                     |      |
| עליית שע"ח של<br>5%                             | ירידת שע"ח של<br>5% |      |
| אלפי ש"ח                                        |                     |      |
| (12)                                            | 12                  | 2021 |
| (3)                                             | 3                   | 2020 |

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 20: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |                              |
|------------|------|------------------------------|
| 2021       | 2020 |                              |
| מליוני ש"ח |      |                              |
| 8          | 9    | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 1          | 1    | בניכוי - יעודה שהופקדה       |
| 7          | 8    |                              |

ב. 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.

באור 20: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. (המשך)

תוכנית להפקדה מוגדרת - לגבי חלק מתשלום הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג – 1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסת חברות הביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תמלוגים מהוות תוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכנית להטבה מוגדרת – לגבי חלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסת ביטוח או קרן פנסיה מתאימה.

ג. במהלך שנת 2020, 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 21: - הפרשות והתחייבויות אחרות

ההרכב:

| 31 בדצמבר   |      |                                    |
|-------------|------|------------------------------------|
| 2020        | 2021 |                                    |
| מיליוני ש"ח |      |                                    |
| 16          | 12   | התחייבויות בגין איכות סביבה (1)    |
| 3           | 3    | התחייבויות לרכש עתידי של מניות (2) |
| 19          | 15   | סה"כ                               |

- (1) היתרות מייצגות את אומדן הנהלת החברה, לגבי התחייבויות בגין איכות הסביבה בקשר עם זיהומים שהתגלו במספר תחנות תדלוק. יצוין כי סך של 16 מיליוני ש"ח בגין התחייבויות אלו מוצגים במסגרת זכאים ויתרות זכות לזמן קצר.
- (2) ראה באור 11ג'.

באור 22: - 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.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על החברה והחברות המאוחדות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 - 2021 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 2016. לחברות מאוחדות מסויימות שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות לשנות המס 2013-2016.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח אשר מתוכם בגין 14 מיליוני ש"ח נוצר נכס מס נדחה לאור הצפי לניצולם בעתיד הנראה לעין. בנוסף לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים הוניים המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 128 מיליוני ש"ח אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

ההרכב:

| דוח על רווח והפסד  |      |      | דוח על המצב הכספי |      |
|--------------------|------|------|-------------------|------|
| לשנה שהסתיימה ביום |      |      | 31 בדצמבר         |      |
| 31 בדצמבר          |      |      | 31 בדצמבר         |      |
| 2019               | 2020 | 2021 | 2020              | 2021 |
| מליוני ש"ח         |      |      |                   |      |
| 5                  | (10) | -    | -                 | -    |
| 1                  | (5)  | -    | -                 | 2    |
| -                  | 3    | 6    | 10                | 1    |
| 6                  | (12) | 6    | 10                | 3    |
| (1)                | 1    | (1)  | 16                | 12   |
| -                  | (2)  | -    | 8                 | 8    |
| -                  | (2)  | (1)  | 2                 | -    |
| (2)                | (4)  | 5    | 6                 | 11   |
| (1)                | (1)  | -    | 4                 | -    |
| 3                  | (11) | (9)  | 12                | 3    |
| (1)                | (19) | (6)  | 48                | 34   |
| 5                  | (31) | -    | -                 | -    |
| -                  | -    | -    | 38                | 31   |

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

נכסי מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 42         | 33   |
| (4)        | (2)  |
| 38         | 31   |

נכסים לא שוטפים

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2021 מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |                       |
|---------------------------------|------|------|-----------------------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |                       |
| מליוני ש"ח                      |      |      |                       |
| 7                               | 3    | 31   | מסים שוטפים           |
| 5                               | (31) | -    | מסים נדחים            |
| 12                              | (28) | 31   |                       |
| -                               | 4    | -    | מסים בגין שנים קודמות |
| 12                              | (24) | 31   |                       |

2. 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<br>31 בדצמבר |       |      |                                        |
|---------------------------------|-------|------|----------------------------------------|
| 2019                            | 2020  | 2021 |                                        |
| מליוני ש"ח                      |       |      |                                        |
| 74                              | (105) | 125  | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה        |
| 23%                             | 23%   | 23%  | שיעור המס הסטטוטורי                    |
| 17                              | (24)  | 29   | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי       |
|                                 |       |      | הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:           |
| (1)                             | -     | -    | מיסים נדחים שנוצרו לראשונה             |
| 1                               | (1)   | -    | תוצאות חברות כלולות                    |
| -                               | 4     | -    | מסים בגין שנים קודמות                  |
| (5)                             | (3)   | 2    | הוצאות בלתי מוכרות ותיאומים אחרים, נטו |
| 12                              | (24)  | 31   | מסים על ההכנסה                         |
| 16%                             | 23%   | 25%  | שיעור מס אפקטיבי                       |

ח. החברה וחלק מהחברות המאוחדות וחברות קשורות רשומות לצורכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה משותף (איחוד עוסקים).

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. ערבויות

החברה מסרה ערבויות בנקאיות להבטחת התקשרויות והתחייבויות שונות, בסך כולל של כ- 31 מיליוני ש"ח. כמו כן, החברה ערבה בגין חלק מהנכסים שהועברו במסגרת הפיצול לדלק נכסים ואשר הסרתם טרם הושלמה.

ב. התחייבויות ותביעות תלויות

להלן פירוט הליכים משפטיים בסכומים משמעותיים וכן בקשות שהוגשו לבתי המשפט להכרת 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.

בחודש מרס 2019, התקיימה ישיבת בוררות במעמד הצדדים אשר בעקבותיה בחודש ספטמבר 2020, ניתן פסק סופי בבוררות במסגרתו הוכרעו הנושאים שבמחלוקת והתקבלו ברובן טענות החברה.

במהלך חודש נובמבר 2020, הודיעו הצדדים כי בכוונתם לממש את זכותם להגיש ערעור. בחודש אוקטובר, 2020 נדחה ערעור הלקוח, תוך פסיקת הוצאות לחובתו. יצויין כי, הערעור היחידי שנדון כעת בפני הבורר הוא ערעור החברה.

2. 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 שלאחריה התקבלה הצעתה של המגשרת לסיום התביעה בפשרה. לפשרה המוצעת לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. 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.

4. 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 תשכ"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.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

5. 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 מינרלים 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, הסיכוי כי תאושר בגינו תובענה ייצוגית נמוכים מ-50%.

6. 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 התש"ג-1983 במתחמי התחנות. ביום 22 לאוגוסט, 2021 נערכה ישיבת גישור ראשונית משותפת לכל החברות.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

7. 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.

8. בחודש אוקטובר 2021 התקבלה במשרדי החברה, בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת וחברות אנרגיה נוספות בישראל בסך כולל של כ- 2.5 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות עוברות על חוק הגנת הצרכן באופן שהן מפרסמות בתחנות שני מחירי דלקים לצרכנים, מחיר למשלמים במזומן ומחיר למשלמים בכרטיס אשראי.

להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

9. נגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו דרישות המסתכמות בכ- 19 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 בגינן מספקות.



באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

10. 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.

11. 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 בנזין" (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 גאוגרפית 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 גאוגרפיים 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 לטיטות 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 בין 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.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

12. בחודש יוני 2021 הגיש מנכ"ל החברה לשעבר מר צ'צ'יק תביעה בבית משפט כנגד החברה וחברת האם לשעבר, בה הוא טוען כי ניתנו לו הבטחות לכאורה על ידי בעל השליטה לשעבר בחברה לתשלומים נוספים על ידי החברה. סכום התביעה מסתכם לסך של כ- 3 מליון ש"ח, החברה הגישה בנובמבר 2021 כתב הגנה מטעמה לפיה היא דוחה את כל טענותיו של מר צ'צ'יק כלפי החברה. להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב המקדמי שבו נמצא ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

13. בחודש אוקטובר 2020 התקבלו בחברה 2 תביעות שהוגשו על ידי 2 שותפים באחת מתחנות התדלוק, לפיהן מתבקש בית המשפט לבטל את מערכת ההסכמים בין הצדדים, לפנות את החברה מהתחנה, לאפשר לתובע לרכוש דלקים מחברות אחרות ולחייב את החברה בתשלומים כוללים בסך של כ- 12.5 מליוני ש"ח בגין רווחים לכאורה שהחברה עשתה על חשבון התובעים. שני התיקים אוחדו בבית המשפט.

בימים אלו מנהלים הצדדים משא ומתן לסיום התביעה בפשרה. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים בגינה מספקות.

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 שלא יעלה על הגבוה מבין סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו לחברה או 25 מליוני ש"ח.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2021 לקבוצה התקשרויות לרכישת מוצרי דלק בסך של כ- 3,215 מליוני ש"ח (2020 – 1,884 מליוני ש"ח).

2. החברה התקשרה עם השותפים המחזיקים במאגר הגז תמר, לרבות עם שותפות מוגבלת הנשלטת על ידי החברה האם הסופית לשעבר (שכיום הינה בעלת עניין בחברה) בהסכם לאספקת גז טבעי (להלן - "ההסכם"). יצוין כי בחודש דצמבר 2020 מימשה השותפות המוגבלת את החזקותיה במאגר תמר כך שמאותו מועד החברה האם לשעבר לא מחזיקה (בעקיפין) במאגר תמר. 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 הושתתה על ידי המוכרים עד לתאריך 1 במרץ, 2020. החברה מעריכה התחייבות זו בסך של כ- 13 מליוני 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 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. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות מתאימות בגין המחויבות הנ"ל.

3. במהלך המחצית השנייה של שנת 2017, החלה התארגנות עובדים במטה החברה באמצעות הסתדרות העובדים הלאומית. בחודש מרץ 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 מליוני ש"ח (במחצית מהסכום נשאה חברת האם הסופית לשעבר) וכן הוסדרו הליכים בקשר לפיטורים וצימצומים, אם ידרש הדבר בעתיד.

באור 24: - שעבודים ואמות מידה פיננסיות

- א. להבטחת חובות הקבוצה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2021 הינם כ-404 מיליוני ש"ח שיעבדה החברה בשעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.
- 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 18ב'.

באור 25: - הון

- א. הרכב הון המניות:

| 31 בדצמבר 2020 |            | 31 בדצמבר 2021 |            | 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. ביום 2 בדצמבר, 2021 התקבל אישור בית המשפט לביצוע הפחתת הון בסך של 150 מיליוני ש"ח מיתרת הפרמיה על המניות. ביום 5 בדצמבר, 2021 הועבר לבעלי המניות בהתאם לשיעורי האחזקה שלהם הסך האמור ובכך הושלמה החלוקה כאמור.
- ד. בשנת 2020 חילקה החברה דיבידנד בסכום מצטבר של כ-194 מיליוני ש"ח.
- ה. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022 החלט דירקטוריון החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה לציבור יבוצע פיצול מניות החברה ביחס של 1:4 על פיו כל מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה תהפוך ל-4 מניות רגילות בנות 0.25 ש"ח ערך נקוב כל אחת. כמו כן יוגדל הון המניות כך שלאחר הפיצול וההגדלה האמורה, הון המניות הרשום של החברה יסתכם ל-80,000,000 מניות בנות 0.25 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

באור 25: - הון (המשך)

ו. להלן נתוני הרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה רגילה, בחישוב בסיסי:

| רווח נקי (הפסד) (במליוני ש"ח)<br>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |      | סך הכל רווח נקי (הפסד)<br>הפסד מפעילות מופסקת |
|--------------------------------------------------------------|-------|------|-----------------------------------------------|
| 2019                                                         | 2020  | 2021 |                                               |
| 88                                                           | (314) | 94   |                                               |
| 26                                                           | (233) | -    |                                               |

| מספר מניות (באלפים)<br>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        | ממוצע משוקלל של מספר המניות |
|----------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------------|
| 2019                                               | 2020   | 2021   |                             |
| 11,349                                             | 11,349 | 11,349 |                             |
|                                                    |        |        |                             |

ז. להלן נתוני הפרופורמה של הרווח (והפסד) למניה בהנחה שפיצול מניות החברה כאמור לעיל, יבוצע, הרווח (הפסד) למניה של החברה ישתנה כדלקמן:

| רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח)<br>לאחר דילול<br>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |      | סך הכל רווח נקי (הפסד) למניה מפעילות נמשכת<br>סך הכל הפסד למניה מפעילות מופסקת |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2019                                                                      | 2020   | 2021 |                                                                                |
| 1.37                                                                      | (1.78) | 2.07 |                                                                                |
| (1)                                                                       | (5.1)  | -    |                                                                                |

ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בחודש פברואר 2022 אושרה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה. טרם נקבעו הכמויות שיוענקו ותנאי האופציות הסופיים.

באור 26: פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|
| 2019                            | 2020  | 2021  |
| מליוני ש"ח                      |       |       |
| 9,738                           | 7,065 | 8,503 |
| 4,892                           | 4,257 | 4,682 |
| 4,846                           | 2,808 | 3,821 |
| 4,043                           | 2,140 | 2,997 |
| 16                              | 16    | 18    |
| 27                              | 17    | 5     |
| 59                              | 62    | 50    |
| 17                              | 16    | 14    |
| 4,162                           | 2,251 | 3,084 |
| 78                              | 52    | 61    |
| 157                             | 150   | 157   |
| 14                              | 16    | 21    |
| 204                             | 216   | 222   |
| 13                              | 9     | 10    |
| 21                              | 17    | 17    |
| 487                             | 460   | 488   |
| 32                              | 34    | 39    |
| 5                               | 5     | 4     |
| 4                               | 16    | 1     |
| 22                              | 26    | 26    |
| 63                              | 81    | 70    |

א. מכירות

מכירות

בניכוי – בלו

ב. עלות המכירות

קניות דלק ומוצרים, נטו

שכר עבודה ונלוות

פחת

הוצאות ייצור אחרות

הובלה

ג. הוצאות מכירה והפעלת תחנות

דמי שכירות ואחזקת תחנות

שכר עבודה ונלוות

פרסום וקידום מכירות

פחת והפחתות

עמלות כרטיסי אשראי

אחרות

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

שכר עבודה ונלוות

פחת והפחתות

חובות מסופקים וחובות אבודים

אחרות

באור 26: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |      |      |
| 14                              | 1    | 1    |
| 1                               | 6    | 3    |
| 8                               | -    | -    |
| 2                               | -    | 2    |
| 25                              | 7    | 6    |
| 3                               | 20   | 11   |
| 11                              | 11   | 3    |
| 25                              | 15   | 5    |
| 28                              | 27   | 39   |
| 2                               | 2    | 2    |
| 69                              | 75   | 60   |
| -                               | 2    | -    |
| -                               | 11   | (1)  |
| (2)                             | (1)  | (2)  |
| -                               | 16   | -    |
| -                               | 7    | -    |
| 1                               | 4    | 1    |
| -                               | 11   | -    |
| 1                               | 11   | 1    |
| 14                              | (5)  | 2    |
| 14                              | 56   | 1    |

|    |                                             |
|----|---------------------------------------------|
| ה. | <u>הכנסות מימון</u>                         |
|    | הכנסות מהלוואות לחברות כלולות וצדדים קשורים |
|    | חובות נושאי ריבית                           |
|    | הכנסות מעסקאות עתידיות                      |
|    | הכנסות אחרות                                |
| ו. | <u>הוצאות מימון</u>                         |
|    | הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה               |
|    | הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר            |
|    | הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך         |
|    | הוצאות בגין התחייבויות לחכירה               |
|    | הפרשי שער ספקים והוצאות מימון אחרות         |
| ז. | <u>הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו</u>           |
|    | רווח מממוש השקעה בחברה מאוחדת               |
|    | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה              |
|    | רווח מממוש רכוש קבוע, נטו                   |
|    | ירידת ערך הלוואה                            |
|    | הפרשה לחוזה מכביד                           |
|    | הפחתת רכוש אחר                              |
|    | ירידת ערך נכס זכות שימוש                    |
|    | ירידת ערך רכוש קבוע ותחנות תדלוק            |
|    | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                  |

באור 27: - 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<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |      |      |
| 62                              | 38   | 10   |
| 6                               | 3    | 6    |
| 14                              | 14   | 49   |
| 14                              | 1    | 1    |

מכירות

קניות

הוצאות מכירה

הכנסות מימון, נטו

ג. יתרות

| 31 בדצמבר  |      | בדבר<br>תנאים<br>ראה באור |
|------------|------|---------------------------|
| 2020       | 2021 |                           |
| מליוני ש"ח |      |                           |

נכסים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה (1)  
הלוואות לחברות מוחזקות וצדדים  
קשורים

התחייבויות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

(1) יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה 77 מליוני ש"ח.

ד. הטבות לבעלי עניין

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח                      |      |      |
| 3                               | 7    | 7    |
| (*)                             | (*)  | -    |
| 2                               | 3    | 3    |
| 5                               | 2    | 2    |

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

(\*) בשנים 2019-2020 הסתכם לכ- 200 אלפי ש"ח בשנה.



באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| מליוני 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 מינויו של מר אייל מאור לסגן יו"ר דירקטוריון ואת מינויו של מר משה קראדי כסגן יו"ר דירקטוריון בחברה, בחודש נובמבר, 2021 סוכם בין החברה למר קראדי כי יחסי העבודה בין הצדדים יסתיימו ביום 31 לדצמבר, 2021 ובתום התקופה ישולם למר קראדי סכום חד פעמי בסך 450 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

2. ביום 17 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה הנוכחי. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי מעבר למשכורת הבסיסית יהיה זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה בביצועים ובתוצאות העסקיות של החברה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם (גידול בתוצאות הכספיות ביחס לשנת בסיס). המענק השנתי לא יעלה על 1,560 אלפי ש"ח. 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 במקור לסך של כ- 66 ש"ח בכפוף להתאמות לאור פיצול נכסי הנדל"ן מהחברה (צמודה למדד המחירים לצרכן), כמו כן, יושפע מחיר המימוש מעדכוני זכויות, ודיבידנד. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות, מנה ראשונה (50% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום ארבע שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה לאחר הבשלתה. שווי האופציות נאמד בכ-2 מליוני ש"ח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 17 בפברואר, 2022 אישר דירקטוריון החברה את עדכון תנאי העסקתו של המנכ"ל וההסכם המקורי כדלקמן :

א. הגדרת רווח הבסיס לסכום של הפסד בסך כ- 5 מליון ש"ח.

ב. תיקון תוספת המימוש לאופציות לכ- 23.61 ש"ח.

להקצות למנכ"ל 181,578 מניות רגילות של החברה (כמות זו הינה לפני פיצול הון מניות החברה אשר ייכנס לתוקף במועד ההנפקה), המהוות במועד אשור הדוחות הכספיים כ- 1.6% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לתוספת מימוש שתשולם במועד הקצאת המניות בסך של כ-44.05 ש"ח למניה ובסה"כ סך כולל של 8 מיליון ש"ח, על פי שווי לחברה של 500 מליון ש"ח (לפני הכסף). בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס, המניות יוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני). המניות יוקצו בהתאם לתכנית האופציות ולאחר חלוף 30 ימים לפחות ממועד הפקדתה אצל רשויות המס. מובהר כי החברה לא תידרש לקבלת אישורים נוספים של האורגנים של החברה לצורך הקצאת המניות. מובהר כי הקצאת המניות תבוצע בכפוף להשלמת רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה תוך 6 חודשים ממועד חתימת תוספת להסכם העסקה עם המנכ"ל ובכפוף לכך שבמועד הקצאת המניות המנכ"ל יכהן כמנכ"ל החברה. עוד הוסכם כי על המניות יחולו הוראות חסימה (הן על פי דין והן וולונטרית) כפי שיחולו על בעלי ענין בחברה במסגרת ההנפקה.

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. מידע נוסף (המשך)

3. ביום 14 בנובמבר, 2021 נחתם הסכם העסקה עם סמנכ"ל מימון ושוקי הון, בנו של בעל השליטה בחברת להב (י"ר דירקטוריון החברה). במסגרתו נקבע, בין היתר, כי הסמנכ"ל יועסק הן בחברה והן בשתי חברות אחיות של החברה דלק נכסים בע"מ ול.ה.ב. אנרגיה בע"מ. הסמנכ"ל יועסק בחברה לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14 בנובמבר, 2021 בהיקף של 1/3 משרה בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע, כי מעבר למשכורת הבסיסית יהיה זכאי הסמנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4 פעמים התגמול הקבוע. בנוסף הסמנכ"ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם).

עוד נקבע כי הסמנכ"ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה ל-0.33% מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021, בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות, מנה ראשונה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה. מנה רביעית (25% מכתבי האופציה) בתום ארבע שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה לאחר הבשלתה.

4. באשר להתקשרות לרכישת גז טבעי עם צדדים קשורים לשעבר, ראה באור 23'ד.

5. בחודש יוני 2021 מכרה החברה קרקע לצד קשור בתמורה ל-2 מיליוני ש"ח, לחברה נבע רווח בסך כ-2.1 מיליוני ש"ח אשר יכלול במסגרת סעיף הוצאות אחרות, נטו בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד.

6. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 התקשרה החברה עם חברת האחות, דלק נכסים בע"מ, לרכישת זכויות חכירה במקרקעין שעליה ממוקמת תחנת דלק בפתח תקווה, המוכרת הנה קבוצת דלק בע"מ (חברת האם לשעבר). סך התמורה הסתכמה ב-15 מיליוני ש"ח, והתחלקה שווה בשווה בין החברה לבין החברה האחות.

7. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים ליו"ר החברה אשר הינו בעל השליטה בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ-60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חברה בשליטתו בהיקף של 50% משרה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022.

8. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים לחברת ב.ג.מ אשר הינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ-60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד שירותי סגן יו"ר פעיל בהיקף של 50% משרה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022.

9. באשר להתקשרויות להשכרת נכסים מהחברה האחות ומצדדים קשורים ראה באור 11'. לאור הפיצול והעברת החזקות החברה בחברות כלולות לחברה האחות משלמת החברה לחברה האחות דמי שכירות שנתיים בסך של כ-8.4 מיליוני ש"ח (בשנה זו שולם סך של 6.3 מיליוני ש"ח).

10. בחודש יוני 2021 הגיש מנכ"ל החברה לשעבר מר צ'צ'יק תביעה בבית משפט כנגד החברה וחברת האם לשעבר, לפירוט התביעה ראה באור 23 ב' 12.

באור 28: - מידע נוסף על תחומי פעילות

א. כללי

לחברה שני מגזרי פעילות מרכזיים:

- מגזר הקמעונאות הכולל את כל פעילות הקבוצה בתחום ייזום, הקמה והפעלת תחנות תדלוק ציבוריות והפעלת חנויות נוחות במתחמי התחנות האמורות.
- מגזר הסיטונאות הכולל את פעילות הקבוצה בשיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים. יצויין כי לאור מימוש והצגת תוצאות הפעילות של ניפוק ואחסון דלקים וכן של פעילות הפעלת תחנות הכח בפעילויות שהופסקו, פעילויות אילו לא הוצגו כמגזרים ברי דיווח (ראה באור 11).

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2021

| מגזר הקמעונאות | מגזר הסיטונאות | סה"כ |
|----------------|----------------|------|
| מליוני ש"ח     | מליוני ש"ח     |      |

|       |     |       |
|-------|-----|-------|
| 2,952 | 869 | 3,821 |
|-------|-----|-------|

|     |    |     |
|-----|----|-----|
| 210 | 37 | 247 |
|-----|----|-----|

הכנסות המגזר

הכנסות נטו מחיצוניים

תוצאות המגזר והתאמה לרווח הנקי  
רווחי המגזר

68

179

60

6

-

125

הוצאות כלליות שלא יוחסו

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה ברווחי חברות כלולות,  
נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף

2,862

216

2,646

נכסים המשמשים את המגזר

235

נכסים נוספים שלא יוחסו למגזרים

3,097

סך הנכסים במאוחד

1,760

104

1,656

התחייבויות המגזר

782

התחייבויות שלא יוחסו למגזרים

2,542

סך התחייבויות במאוחד

87

10

77

עלות רכישת נכסים לזמן ארוך

18

רכישות שלא יוחסו למגזרים

105

224

5

219

פחת והפחתות

8

פחת והפחתות שלא יוחסו למגזרים

232

באור 28: - מידע נוסף על תחומי פעילות (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2020 |                              |                |                                       |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| סה"כ                                 | מגזר הסיטונאות<br>מליוני ש"ח | מגזר הקמעונאות |                                       |
| 2,808                                | 761                          | 2,047          | <u>הכנסות המגזר</u>                   |
| 67                                   | (12)                         | 79             | הכנסות נטו מחיצוניים                  |
|                                      |                              |                | <u>תוצאות המגזר והתאמה לרווח הנקי</u> |
|                                      |                              |                | רווחי המגזר                           |
| 104                                  |                              |                | הוצאות כלליות שלא יוחסו               |
| (37)                                 |                              |                | הפסד תפעולי                           |
| 75                                   |                              |                | הוצאות מימון                          |
| 7                                    |                              |                | הכנסות מימון                          |
| -                                    |                              |                | חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו    |
| (105)                                |                              |                | הפסד לפני מסים על ההכנסה              |
|                                      |                              |                | <u>מידע נוסף</u>                      |
| 2,674                                | 343                          | 2,331          | נכסים המשמשים את המגזר                |
| 917                                  |                              |                | נכסים נוספים שלא יוחסו למגזרים        |
| 3,591                                |                              |                | סך הנכסים במאוחד                      |
| 1,472                                | 116                          | 1,356          | התחייבויות המגזר                      |
| 1,432                                |                              |                | התחייבויות שלא יוחסו למגזרים          |
| 2,904                                |                              |                | סך התחייבויות במאוחד                  |
| 49                                   | 9                            | 40             | עלות רכישת נכסים לזמן ארוך            |
| 17                                   |                              |                | רכישות שלא יוחסו למגזרים              |
| 66                                   |                              |                |                                       |
| 233                                  | 30                           | 203            | פחת והפחתות                           |
| 277                                  |                              |                | פחת והפחתות שלא יוחסו למגזרים         |
| 510                                  |                              |                |                                       |

באור 28: - מידע נוסף על תחומי פעילות (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2019 |                              |                |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
| סה"כ                                 | מגזר הסיטונאות<br>מליוני ש"ח | מגזר הקמעונאות |                                                      |
| 4,846                                | 1,852                        | 2,994          | <u>הכנסות המגזר</u>                                  |
|                                      |                              |                | הכנסות נטו מחיצוניים                                 |
| 193                                  | 50                           | 143            | <u>תוצאות המגזר והתאמה לרווח הנקי</u><br>רווחי המגזר |
| 70                                   |                              |                | הוצאות כלליות שלא יוחסו                              |
| 123                                  |                              |                | הפסד תפעולי                                          |
| 69                                   |                              |                | הוצאות מימון                                         |
| 25                                   |                              |                | הכנסות מימון                                         |
| (5)                                  |                              |                | חלק החברה ברווחי חברות כלולות,<br>נטו                |
| 74                                   |                              |                | הפסד לפני מסים על ההכנסה                             |
|                                      |                              |                | <u>מידע נוסף</u>                                     |
| 3,045                                | 451                          | 2,594          | נכסים המשמשים את המגזר                               |
| 1,952                                |                              |                | נכסים נוספים שלא יוחסו למגזרים                       |
| 4,997                                |                              |                | סך הנכסים במאוחד                                     |
| 1,633                                | 207                          | 1,426          | התחייבויות המגזר                                     |
| 2,172                                |                              |                | התחייבויות שלא יוחסו למגזרים                         |
| 3,805                                |                              |                | סך התחייבויות במאוחד                                 |
| 33                                   | 8                            | 25             | עלות רכישת נכסים לזמן ארוך                           |
| 17                                   |                              |                | רכישות שלא יוחסו למגזרים                             |
| 50                                   |                              |                |                                                      |
| 207                                  | 4                            | 203            | פחת והפחתות                                          |
| 32                                   |                              |                | פחת והפחתות שלא יוחסו למגזרים                        |
| 239                                  |                              |                |                                                      |

-----

רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

| דרכי הצגה | 31 בדצמבר<br>2021 | שם החברה                     | החברה המחזיקה                     |
|-----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|           | אחוז החזקה        |                              |                                   |
|           |                   |                              | "דלק" חברת הדלק<br>הישראלית בע"מ: |
| מאוחדת    | 100.00            | דלק מנטה קמעונאות דרכים 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 איבשקובסקי שותפות מוגבלת |                                   |
| מאוחדת    | 100.00            | שותפות דלק שיווק דלקים       |                                   |
| מאוחדת    | 100.00            | שותפות דלק – קליאוט          |                                   |
| 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 משאבים פיתוח וייזום בע"מ |                                   |
| כלולה     | 15.00             | קמור שירותי ספנות בע"מ       |                                   |
| כלולה     | 25.00             | שותפות דלק ניר צבי           |                                   |
| מאוחדת    | 100.00            | דלק גז בע"מ                  | דלק גז אחזקות בע"מ:               |

-----

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים שנתיים**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

**(מבוקר)**

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**  
**דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2021**  
**(מבוקר)**

**תוכן העניינים**

|      |                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------|
| 2    | דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ |
| 3    | דוח מאוחד על המצב הכספי                                           |
| 4    | דוח מאוחד על הרווח הכולל                                          |
| 5    | דוח מאוחד על השינויים בהון                                        |
| 6    | דוח מאוחד על תזרימי המזומנים                                      |
| 7-48 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים                                   |

-----



## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורפים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של מיום תחילת הפעילות (1 באפריל 2021) שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעילותה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לתקופה של מיום תחילת הפעילות (1 באפריל 2021) שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 29 במרס, 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

| 31 בדצמבר<br>2021 | אלפי ש"ח | מבוקר | ביאור | נכסים                                        |
|-------------------|----------|-------|-------|----------------------------------------------|
|                   |          |       |       | <b>נכסים שוטפים:</b>                         |
| 17,983            | 3        |       |       | מזומנים ושווי מזומנים                        |
| 253               |          |       |       | פקדון משועבד                                 |
| 74                |          |       |       | נכסים פיננסיים לזמן קצר                      |
| 771               |          |       |       | לקוחות                                       |
| 9,891             | 4        |       |       | חייבים ויתרות חובה                           |
| 9,603             | 10       |       |       | צדדים קשורים                                 |
| <b>38,575</b>     |          |       |       | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                     |
|                   |          |       |       | <b>נכסים לא שוטפים:</b>                      |
| 948,645           | 7        |       |       | נדל"ן להשקעה                                 |
| 565               |          |       |       | רכוש קבוע                                    |
| 80,933            | 5,7      |       |       | מלאי מקרקעין                                 |
| 129,454           | 6        |       |       | השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני        |
| 1,266             | 8        |       |       | חייבים אחרים לזמן ארוך                       |
| <b>1,160,863</b>  |          |       |       | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                  |
| <b>1,199,438</b>  |          |       |       | <b>סה"כ נכסים</b>                            |
|                   |          |       |       | <b>התחייבויות והון</b>                       |
|                   |          |       |       | <b>התחייבויות שוטפות:</b>                    |
| 438,466           | 9        |       |       | אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר              |
| 278               |          |       |       | ספקים ונותני שירותים                         |
| 18,422            | 11       |       |       | זכאים ויתרות זכות                            |
| 7,100             | 12       |       |       | התחייבות בגין היטלים ואגרות                  |
| 7,241             | 10       |       |       | צדדים קשורים                                 |
| <b>471,507</b>    |          |       |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                |
|                   |          |       |       | <b>התחייבויות לא שוטפות:</b>                 |
| 59,536            | 9        |       |       | אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך             |
| 44,165            | 21. א.9  |       |       | יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה |
| 573               |          |       |       | זכאים אחרים לזמן ארוך                        |
| 26,481            | 13       |       |       | מסים נדחים                                   |
| <b>130,755</b>    |          |       |       | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>             |
| <b>602,262</b>    |          |       |       | <b>סה"כ התחייבויות</b>                       |
|                   |          |       |       | <b>הון:</b>                                  |
| 11,349            | 14       |       |       | הון מניות                                    |
| 470,920           |          |       |       | קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה            |
| 114,907           |          |       |       | רווח נצבר                                    |
| <b>597,176</b>    |          |       |       | <b>סה"כ הון</b>                              |
| <b>1,199,438</b>  |          |       |       | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                  |

29 במרס, 2022

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לתקופה מיום<br>1 באפריל<br>2021 ועד ליום<br>31 בדצמבר<br>2021 |       |                                                        |  |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|--|
| אלפי ש"ח                                                      | מבוקר | ביאור                                                  |  |
| 32,841                                                        | 15    | הכנסות משכירות ואחרות                                  |  |
| (624)                                                         |       | הוצאות תפעול נכסים                                     |  |
| 32,217                                                        |       | <b>רווח גולמי</b>                                      |  |
| 126,945                                                       | 7     | עליית ערך נדל"ן להשקעה                                 |  |
| (7,100)                                                       | 16    | הוצאות הנהלה וכלליות                                   |  |
| (1,168)                                                       | 17    | הוצאות אחרות                                           |  |
| 17,147                                                        | 6     | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |  |
| 168,041                                                       |       | <b>רווח תפעולי</b>                                     |  |
| (11,397)                                                      | 18    | הוצאות מימון                                           |  |
| 1,335                                                         | 18    | הכנסות מימון                                           |  |
| (10,062)                                                      |       | הוצאות מימון, נטו                                      |  |
| 157,979                                                       |       | <b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>                        |  |
| (30,982)                                                      | 13    | מסים על הכנסה                                          |  |
| 126,997                                                       |       | <b>רווח נקי וכולל</b>                                  |  |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

| הון מניות | קרן הון<br>בגין<br>עסקאות<br>עם בעלי<br>שליטה | רווח נצבר | סה"כ    |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|---------|
| אלפי ש"ח  |                                               |           |         |
| 11,349    | 470,920                                       | (12,090)  | 470,179 |
| -         | -                                             | 126,997   | 126,997 |
| 11,349    | 470,920                                       | 114,907   | 597,176 |

יתרה ליום 1 באפריל 2021

רווח נקי וכולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום  
1 באפריל  
2021 ועד ליום  
31 בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח  
מבוקר

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:**

126,997

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות

41

(126,945)

עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

(16,147)

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

5,155

ירידת ערך השקעות

749

הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו

26,481

תנועה במיסים נדחים, נטו

(110,666)

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

ירידה בלקוחות

159

(80,933)

עליה במלאי מקרקעין

3,905

קיטון בצדדים הקשורים

915

ירידה בחייבים ויתרות חובה

54

עליה בספקים ונותני שירותים

7,921

עליה בזכאים ויתרות זכות

(67,979)

(51,648)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

(606)

רכישת רכוש קבוע

(740)

מתן הלוואות לאחרים

(68,156)

רכישת נדל"ן להשקעה

(253)

הפקדה בפקדון משועבד

147

שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר

(69,608)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

(434,970)

פירעון הלוואה לצדדים קשורים

74,970

קבלת הלוואה מצדדים קשורים

59,500

עליה באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

438,000

עליה באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

137,500

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

16,244

**עליה במזומנים**

1,739

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

17,983

יתרת מזומנים לסוף התקופה

4,842

**מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

ריבית ששולמה

192

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## ביאור 1 - כללי:

א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021.

החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. נכון למועד הדוח הכספי, החברה מחזיקה בכ- 60 נכסים (רובם בבעלות החברה או בחכירה מהוונת לדורות) וחלקם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או בחברות משותפות.

בעלי השליטה בחברה הם להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "להב"), ב.ג.מ. בע"מ (להלן: "ב.ג.מ.") ונ.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "נ.ד.מ."), המחזיקים, יחד, בשיעור של 75% מהונה המונה המונפק והנפרע של החברה וזאת מכח הסכם שליטה משותפת שנחתם ביניהם כאמור בביאור 14.

מען החברה: בנין איטליה A קיבוץ יקום.

ב. החברה הינה חברה אחות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "דלק ישראל"). ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי דלק ישראל, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מיום ה- 31 במרס, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן של דלק ישראל אל תוך החברה.

ביום 16 במרס, 2021 חתמה דלק ישראל על הסכם הפיצול עם החברה. מועד ה"קלוזינג" של ההסכם נקבע ליום 1 באפריל, 2021 לאחר השלמת כל התנאים המתלים בהתאם להסכם הפיצול וממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה (ראה להלן). במסגרת הפיצול הועברו לחברה מקרקעין ונדל"ן להשקעה. כמו כן, הועברו החזקות והלוואות בחברות (חברות בנות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתן. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחייבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים).

לאחר השלמת הפיצול שוכרת דלק ישראל מהחברה, לתקופה של עד 15 שנה, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן בתחום מכירת דלקים וחנויות הנוחות וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים שעיקריהם הינם: תשלום דמי שכירות קבועים וכן מנגנון התחשבות כולל של דמי שכירות משתנים עם תקרה כלפי מעלה ומטה. לחברה קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות ולפנות את התחנה בהודעה מראש של 12 חודשים, וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או הגדלת זכויות הבניה אשר בעקבותיהן לא ניתן יהיה להפעיל תחנת דלק על גבי המקרקעין (ראה באור 20 (3) להלן).

בשנת 2021 נחתמו הסכמי שכירות בין דלק ישראל לחברה אשר מסדירים את תנאי השכירות, ההתאמות, ההתחשבות ומועדיהן.

במהלך שנת 2021 נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים לצורך פרעון הלוואות הבעלים. עם זאת, החברה נושאת ממועד הפיצול בעלויות המימון בגין הלוואות אלו בהתאם לריבית שנקבעה במסגרת הסכמי הלוואות מול התאגידים הבנקאים.

כמו כן, לצורך פעילותה של החברה, דלק ישראל העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3 לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה לא מנצלת את מסגרת האשראי.

## ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. עם השלמת הפיצול, החברה מחזיקה בחברות הבנות והחברות הכלולות באותם שיעורי החזקה כפי שהוחזקו על ידי דלק ישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

ד. השפעת התפשטות נגיף הקורונה:

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בשלהי 2020 הושלם פיתוח החיסון אשר אושר לשימוש במדינות רבות בעולם, לרבות בישראל, והחלו מבצעים לחיסון האוכלוסייה בהתאם לכך, תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 עמדו בסימן משבר הקורונה והיציאה ממנו.

הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהחרפת משבר הקורונה הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בירידה בצריכת הדלקים ובתנועת הלקוחות בתחנות בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר של החברה וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן פגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

מכיוון שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו עשויים להשפיע על הערכות החברה, החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר השינויים בשווקים בארץ ובעולם ובוחנת את ההשלכות על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בטווח הבינוני והארוך.

נכון למועד הדוח הכספי, לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. יחד עם זאת, היה ותחול החמרה במצב התחלואה והמשק יכנס שוב לסגר הרי שהדבר עלול לגרום להאטה בפעילות העסקית בישראל, ירידה בביקושים ופגיעה אפשרית בשוכרים דבר שעשוי להיות בעל השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

**ביאור 1 - כללי (המשך):**

ה. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- החברה
  - חברות הבנות
  - בעלי השליטה
  - תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה).
  - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
  - עסקה משותפת
  - חברות מוחזקות
  - מדד
  - צד קשור
- דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- ענבל תדלוק ונכסים בע"מ, דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ, ת.ד. פילבוקס בע"מ.
- להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ, נ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ.
- תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה).
- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברה אשר בה קיים שיתוף חוזה מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
- חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
- כהגדרתו ב-IAS24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:****א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים**

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

**ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.

מידע לגבי שיקולי הדעת (מלבד אלה שכרוכים באומדנים המתוארים בביאור 2.ג. שהופעלו על ידי ההנהלה בתהליך היישום של המדיניות החשבונאית ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים מפורט בביאורים כדלקמן:

בנוגע לנכסים שהועברו לחברה ראו ביאור 2. כא.

בנוגע לשיקול החברה בקשר הגדרת עסק ראו ביאור 2. כא.

בנוגע לשיקול החברה להצגת הנכסים כנדלן להשקעה ראו ביאור 2. יב.



## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

## ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

**נדל"ן להשקעה** – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראה ביאור 7.

**שווי הוגן של מכשירים פיננסיים** – השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם מצוטטים בשוק פעיל נמדד בהתאם לטכניקות הערכה מבוססות מודלים. טכניקות אלו מושפעות משמעותית על ידי ההנחות המשמשות בסיס לחישוב, כגון שיעורי ריבית להיוון ואומדנים בדבר תזרימי מזומנים עתידיים. לפרטים נוספים – ראה ביאור 19.

**מסים על ההכנסה** – המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים.

כמו כן, חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת ובאומדנים, ייתכן שלא יהיה ברור כיצד חוק מס חל על עסקה מסוימת או בנסיבות מסוימות, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות והקבילות של טיפול מס מסוים על פי חוק מס עשויה שלא להיות ידועה עד שרשות המסים הרלוונטית או בית המשפט יקבלו החלטה בעתיד. בעת אומדן ההשפעה של טיפול מס לא ודאי החברה והחברות הבנות שלה מתבססות על ניסיון העבר שלהן, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי. אם טיפול מס לא ודאי השפיע הן על מסים שוטפים והן על מסים נדחים, החברה והחברות הבנות שלה הפעילו שיקול דעת ובצעו אומדנים באופן עקבי הן למסים השוטפים והן למסים הנדחים. לפרטים נוספים – ראה ביאור 13.

**תביעות** – החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושללה, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים – ראה ביאור 20.

## ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

**מטבע הפעילות**: מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

**מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: ש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

ה. שווי הוגן1. מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של התחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או התחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נדל"ן להשקעה), החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותן בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

2. מדרג השווי ההוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הוא:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או התחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. דוחות כספיים מאוחדים**חברות בנות**

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ז. הסדרים משותפים

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר.

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

**פעילויות משותפות**

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר החברה רוכשת זכות בפעילות משותפת שפעילותה אינה מהווה עסק, החברה מקצה את עלות הרכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה (ראה ביאור 6). זכויות שהוחזקו קודם לכן בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת אינן נמדדות מחדש.

**עסקאות משותפות**

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני (ראה ביאור 2 ח' להלן).

ח. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת הוכרו בדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת.

אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר זכויות החברה הוקטנו עד לאפס, החברה מכירה בהפסדים נוספים רק במידה שהתהוו לה מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמשיות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. החברה מכירה ברווחים המתהווים לאחר מכן רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

החברה מבצעת בחינה של ירידת ערך (ראה ביאור 2 (י) 3 להלן) להשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת בכללותה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. הפסד מירידת ערך כאמור מוקצה להשקעה בכללותה. ראייה אובייקטיבית לירידת ערך כוללת בין השאר, ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של ההשקעה) או מתמשכת בשווי ההוגן של ההשקעה מתחת לעלותה המקורית.

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה. ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת כגרירה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היו מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה.

החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד שבו השקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת. השקעה כלשהי שנותרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד שבו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

**ט. שווי מזומנים**

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. במקרה של שינוי המודל העסקי נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח הראשונה שלאחר השינוי במודל העסקי.

מכשירי חוב בעלות מופחתת

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, לרבות מכשירי חוב שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות מוחזקות למסחר, התחייבויות פיננסיות מהסדרי תמורה מותנית של רוכש בצירוף עסקים והתחייבויות פיננסיות שיועדו נמדדו בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. הסכום של שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (למעט מחויבויות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית), המתייחס לשינוי בסיכון האשראי של ההתחייבות, הוצג ברווח כולל אחר, אלא אם הדבר ייצר או הגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד. סכומים כאמור שהוכרו ברווח כולל אחר נוצברו בקרן הון לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת גריעה של התחייבות כאמור, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

**3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה**

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל.

ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים.

החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

**4. גריעת מכשירים פיננסיים**נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד סליקת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים. בגין מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר הנכס נגרע, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר קודם לכן ברווח כולל אחר מסווג מחדש מקרן ההון לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש. בגין השקעות במכשירים הונניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת מימוש השקעה, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. אם התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד.

כאשר תנאי התחייבות פיננסית נדונים מחדש וכתוצאה מכך החברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה לסילוק כל או חלק מההתחייבות הפיננסית, מכשירים הוניים שהונפקו מוכרים לראשונה ונמדדים בתאריך הסילוק של ההתחייבות הפיננסית בהתאם לשווייה ההוגן, אלא אם כן השווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, אז מודדת החברה את המכשירים ההוניים שהונפקו בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית. אם רק חלק מההתחייבות הפיננסית מסולקת, החברה מעריכה אם התמורה בגין הסילוק מתייחסת גם לשינוי בתנאי ההתחייבות שנשארה, ואז היא מקצה את התמורה בין החלק של ההתחייבות שסולקה לבין החלק של ההתחייבות שנשארה. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית (או של חלק מההתחייבות הפיננסית) שסולקה לבין התמורה בגין הסילוק מוכר ברווח או הפסד.

**יא. מלאי מקרקעין:**

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט. ראה באור 5 ובאור 7.

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**יב. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית או חוכר כנכס זכות שימוש) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. 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 לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממשו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15. ראה באור 7.

בהתאם לסעיף 14 ל- IAS 40 יש להפעיל שיקול דעת בעת הקביעה אם נדל"ן כשיר כנדל"ן להשקעה. מאחר והחברה אינה מעורבת בניהול וקבלת החלטות בהפעלת תחנות הדלק ואינה חשופה באופן משמעותי לתזרים המזומנים של השוכרים, מעמד החברה כמשקיע פסיבי והגדרת הנכסים היא כנדל"ן להשקעה.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. רכוש קבועהכרה ומדידה

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

תקופת הפחת ושיטת פחת

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר. להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. בקביעת אורך החיים השימושיים של שיפורים במושכר, נבחנו גם מועדי פקיעת החכירות הקשורות ובהתאם, החברה הגיעה למסקנה כי אורך החיים השימושיים של השיפורים במושכר, שאינם ניתנים לניתוק מהחכירה הקשורה, או שאין אפשרות להנות מהם מעבר לתקופת החכירה הקשורה, הינם קצרים או שווים לאורך תקופת החכירה הקשורה. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

יד. חכירות:החברה כמחכירהכללי

חכירות המעבירות באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס, סווגו כחכירות מימוניות. כל החכירות האחרות סווגו כחכירות תפעוליות.

החברה טיפלה בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. הזכות להשתמש בנכס בסיס מהווה רכיב חכירה נפרד אם החברה יכולה להפיק הטבות מהשימוש בנכס הבסיס לבדו, או יחד עם משאבים אחרים שהיא יכולה להשיג בנקל; וכן נכס הבסיס אינו תלוי במידה רבה או קשור במידה רבה לנכסי הבסיס האחרים בחוזה. כאשר חכירה כללה מרכיבי קרקע ומבנים, החברה העריכה את הסיווג של כל מרכיב כחכירה תפעולית או כחכירה מימונית בנפרד. בקביעה אם מרכיב הקרקע מהווה חכירה תפעולית או חכירה מימונית, החברה הביאה בחשבון שלקרקע יש באופן רגיל אורך חיים כלכליים לא מוגדר.

חכירות משנה - כאשר תקופת החכירה הראשית אינה עולה על 12 חודשים ונבחר ליישם בגינה את הפטור מהכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות החכירה, החברה סיווגה את חכירת המשנה כחכירה תפעולית. אחרת, חכירת המשנה סווגה בהתאם לתנאי נכס זכות השימוש הנובע מהחכירה הראשית כחכירה תפעולית.



**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירת המשנה אינו ניתן לקביעה בנקל, החברה השתמשה בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית (מותאם בגין עלויות ישירות ראשוניות כלשהן הקשורות לחכירת המשנה) כדי למדוד את ההשקעה נטו בחכירת המשנה.

**החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:**

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים.

כמו כן, לקבוצה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס.

**טו. הפרשות**

החברה הכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכומה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן היא מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתדרשנה לסילוק המחויבות.

הקטנת הפרשה מוכרת ברווח או הפסד כהקטנת הסעיף התוצאתי המתאים כאשר החברה נושאת בהם בפועל או במועד סיומה, כמאוחר מביניהם.

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

**טז. הכרה בהכנסה-**

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****יז. ירידת ערך**

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסי מסים נדחים ונדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן), המחייבים בחינה לירידת ערך. לצורך בחינה לירידת ערך של נכס שאינו מוניטין, חישה החברה את הסכום בר ההשבה של הנכס. כאשר הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל הערכה מחדש, אז ההפסד טופל כהקטנת הערכה מחדש.

אם לא ניתן היה לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה חישה את הסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים אליה שייך הנכס.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים הוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערכם בספרים וטופל באופן דומה. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין לא מבוטל בתקופות מאוחרות יותר.

ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

**יח. הטבות לעובדים****הטבות עובדים לטווח קצר**

החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר כאשר ההטבה חזויה להיות מסולקת במלואה לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות עובד לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי.

עלות הטבת עובד לטווח קצר הוכרה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, עם קבלת השירותים מהעובד. כשלחברה כמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד שבו קמה המחויבות.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

## יט. מסים על ההכנסה

החברה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה ובגין העברה קדימה של הפסדים לצורכי מס. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה, מהפרשים בין הערך בספרים של פריטים בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם שנמדד בסכומים מתואמים (עד ליום 31 בדצמבר 2007 או עד לסוף תקופת הדיווח, לפי העניין), מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס ומפער בעיתוי בהכרה בהוצאות ובהכנסות מסוימות. החברה מדדה נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים לפי שיעורי המס החזויים לחול על התקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס ועל חוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, המדידה שיקפה את השלכות המס שתנבענה מהאופן שבו החברה מצפה להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסיה ושל התחייבויותיה.

החברה הכירה בנכס מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, אלא אם נכס המסים הנדחים נובע מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה שאינה צירוף עסקים ושאינה רכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).

למרות האמור לעיל, החברה הכירה בנכס מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, שנבעו מהשקעות בחברות מוחזקות, רק כאשר היפוך ההפרש הזמני צפוי בעתיד הנראה לעין וצפויה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים.

החברה הכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס (למעט כאמור בהמשך לגבי נכסים שהתקבלו מדלק ישראל במסגרת הפיצול), אלא אם התחייבות המסים הנדחים נובעת מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה שאינה צירוף עסקים ושאינה רכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס). ראה באור 13.

בהתאם לחריג ההכרה לראשונה כאמור לעיל, החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין הפרש זמני חייב במס, שנוצר במועד ההכרה לראשונה בנכסים שהתקבלו מדלק ישראל במסגרת הפיצול.

החברה הכירה במסים שוטפים ובמסים נדחים ברווח או הפסד, למעט אם הם נבעו מעסקה או מאירוע אשר הוכרו, באותה תקופה או בתקופה אחרת, מחוץ לרווח או הפסד או נבעו מצירוף עסקים.

המסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם ייושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. עסקאות עם בעלי שליטה

נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של החברה לפי שוויו ההוגן במועד ההעברה ונרשם כנגד קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה.

כא. העברת נכסים וחברות נכס מבעלי השליטה בחברה

הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות נכס שהועברו לחברה על ידי בעלי השליטה במסגרת הפיצול, כמתואר בביאור 1, לא מקיימים את הגדרת עסק בתקן 3 IFRS "צירופי עסקים", והם מסווגים כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן. המדיניות החשבונאית של החברה הינה להכיר בנכסים בבעלות ישירה ובנכסים בבעלות חברות נכס שהתקבלו בפיצול כנגד גידול מקביל בהון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה. במועד זה נוצר הפרש זמני חייב במס בין הערך בספרים של הנכסים לבין בסיס המס שלהם. מכיוון שהפרש זמני זה נוצר כתוצאה מההכרה לראשונה בנכס במסגרת עסקה, אשר אינה צירוף עסקים, ובמועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת, החברה יישמה את חריג ההכרה לראשונה, ולפיכך לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים.

כב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצויין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

**סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):**

התיקונים ל-1 IAS פורסמו בינואר 2020 במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. התיקונים מבהירים היבטים שונים של אחד מהקריטריונים לסיווג שמבוסס על שאלת קיומה של זכות לדחות סילוק של התחייבות לפחות 12 חודש. בנוסף מבהירים התיקונים, מהי משמעות המונח "סילוק" בהקשר של סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף תקופת הדיווח, גם אם המלווה בוחן את העמידה בתנאים רק במועד מאוחר יותר.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפויותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

התיקונים ל-1 IAS ייושמו למפרע, לאחר דחייה בשנה של מועד התחילה המקורי של התיקונים ל- IAS 1, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-1 IAS על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

**שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים - מחזור 2018-2020**

במסגרת שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים - מחזור 2018-2020 שפורסמו במאי 2020 תוקן IFRS 9 החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2022 (להלן: "מועד היישום"), כמפורט להלן:

- בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, בעת יישום מבחן ה-"10 אחוז" לצורך קביעה האם בהחלפה של מכשירי חוב בין לווה לבין מלווה קיימים תנאים שונים באופן מהותי או האם קיים שינוי מהותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, לווה יכלול בתזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, רק עמלות ששולמו או שהתקבלו בין הלווה לבין המלווה, כולל עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה בעבור הצד השני.

החברה תיישם את התיקון עבור התחייבויות פיננסיות שהוחלפו או שתנאיהן שונו החל ממועד היישום, לפיכך ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 9 לא תהיה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

**תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):**

התיקונים ל-1 IAS שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישויות לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נוספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליך קביעת המהותיות על ידי תיקון המדריך הפרקטי 2 (IFRS Practice Statement 2), שיקולי דעת בקביעת מהותיות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

- הישות נדרשת לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שישפיע על החלטות אותן המשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס אותם דוחות.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לו גילוי. מידע אודות מדיניות חשבונאית עשוי בכל זאת להיות מהותי בשל מהות העסקאות, האירועים או המצבים האחרים הקשורים, גם אם הסכומים אינם מהותיים. למרות זאת, לא כל מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים מהותיים, הוא מהותי בפני עצמו.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות יזדקקו לו בכדי להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים ונוספו דוגמאות למצבים כאלה.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית המתמקדת באופן יישום תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות הספציפיות של הישות, הוא יותר רלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מידע סטנדרטי, או מידע המועתק או מתמצת את דרישות התקנים.
- הובהר כי אם ישות נותנת גילוי אודות מדיניות חשבונאית לא מהותית, יש לוודא כי מידע זה לא יעיב על מידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית.
- כאשר ישות מסיקה כי מידע אודות מדיניות חשבונאית אינו מהותי, אין זה משפיע על גילויים קשורים המפורטים בתקנים אחרים.
- התיקונים ל-IAS 1 ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.
- לתיקונים ל-IAS 1 צפויה השפעה, אם בכלל, על ביאורי המדיניות החשבונאית.

**תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות - הגדרה של אומדנים חשבונאיים (להלן: "התיקונים ל-IAS 8"):**

התיקונים ל-IAS 8 שפורסמו בפברואר 2021 נועדו לסייע לישויות להבחין בין שינוי במדיניות חשבונאית לבין שינוי באומדן חשבונאי.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-IAS 8:

- ההגדרה של שינוי אומדן חשבונאי הוחלפה בהגדרה של אומדנים חשבונאיים שהינם סכומים כספיים בדוחות הכספיים שמדידתם כפופה לחוסר וודאות.
- הובהר כי ישות מפתחת אומדנים חשבונאיים על מנת להשיג את המטרות שנקבעו במדיניות החשבונאית.
- הובהר כי ישות משתמשת בטכניקות מדידה ונתונים בשביל לפתח אומדן חשבונאי. טכניקות מדידה כוללות טכניקות אמידה (למשל, טכניקות המשמשות למדידת הפסדי אשראי חזויים) וטכניקות הערכת שווי (למשל, טכניקות המשמשות למדידת השווי ההוגן של נכס או התחייבות).
- הובהר כי המונח אומדן לא מתייחס רק להגדרה של אומדנים חשבונאיים, הוא עשוי להתייחס גם לנתונים המשמשים בפיתוח אומדנים חשבונאיים.
- הובהר כי שינוי בנתונים או בטכניקות מדידה הם שינויים באומדנים חשבונאיים אלא אם הם נובעים מתיקון טעויות בתקופות דיווח קודמות.

התיקונים ל-IAS 8 ייושמו לשינויים באומדנים חשבונאיים ולשינויים במדיניות חשבונאית שיתרחשו החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

**תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה - מס נדחה הקשור לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה אחת (להלן: "התיקונים ל-IAS 12"):**

התיקונים ל-IAS 12 שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 12:

לחריגים להכרה במסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים; וכן בעת העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש שבעת העסקה הם גם אינם יוצרים הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לדוגמה, במועד התחילה של חכירה, החוכר מכיר בדרך כלל בהתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה.

לאור התיקון שבוצע, ההחרגות בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS 12 אינן חלות על הפרשים זמניים אלו והישות מכירה בהתחייבות ונכס מס נדחה הנובעים מהעסקה בהינתן חוקי המס בכל מדינה.

התיקונים ל- IAS 12 ייושמו החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. עבור עסקאות חכירה והתחייבויות פירוק ושיקום והתחייבויות דומות, החל מתחילת התקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה, החברה תכיר בנכס מס נדחה עד המידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרש זמני הניתן לניכוי ובהתחייבות מס נדחה כאשר ההשפעה המצטברת תוכר בעודפים למועד זה (או ברכיב אחר של ההון, לפי העניין). עבור כל יתר העסקאות, התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא לעסקאות אשר התרחשו בתקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה או לאחריה.

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:**

| 31 בדצמבר<br>2021<br>אלפי ש"ח |
|-------------------------------|
| 12,582                        |
| 5,401                         |
| 17,983                        |

בקופה ובבנקים  
פיקדונות  
סה"כ

**ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:**

| 31 בדצמבר<br>2021<br>אלפי ש"ח |
|-------------------------------|
| 9,652                         |
| 239                           |
| 9,891                         |

מוסדות  
אחרים  
סה"כ

## ביאור 5 - מלאי מקרקעין:

## א. רכישת מקרקעין בצומת פת ירושלים

בחודש אפריל 2021 החברה וחברת "אזורים" בנין (1965) בע"מ (להלן - "אזורים") התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 4,730 מ"ר הידועים כגוש 30170 חלקה 6 (בחלק), גוש 30171 חלקה 111 (בחלק) וגוש 30171 חלקה 112 (בחלק) והמצויים בצומת פת בירושלים ("המקרקעין") וכן את הזכויות להפעלת תחנות התדלוק והמבנים המצויים על המקרקעין. החברה ואזורים רכשו את המקרקעין וזכויות ההפעלה האמורות בחלקים שווים ביניהם, בתמורה לסך כולל של כ- 132.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021.

בכוונת החברה לפעול יחד עם חברת אזורים להשבחת המקרקעין בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה לבנינו על צירי הרכבת הקלה, ולהקמת פרויקט למגורים, הכולל גם שטחי מסחר ותעסוקה. 82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

## ב. רכישת מקרקעין ברחוב המסגר תל אביב

ביום 2 בדצמבר 2021 החברה ואזורים זכו בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבנין בע"מ (צד שלישי שאינו צד קשור לחברה) וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין אשר בתוקף נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם המכר. החברה ואזורים רכשו את זכויות הבעלים במקרקעין בחלקים שווים ביניהם בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. סכום בשיעור של 30% מתמורת הרכישה כאמור שולם במועד חתימת הצדדים על ההסכם ויתרת תמורת הרכישה שולמה, לאחר מועד הדוח הכספי, ביום 28 בפברואר 2022, כנגד מסירת החזקה לחברה ולאזורים במקרקעין. יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר מעל 2 קומות חניה + מושכר ל- 5 שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד הדוח הכספי. בגין השימוש במבנה כאמור, משולמים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים כוללים אותם מעריכה החברה בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, אשר ישולמו לחברה ולאזורים בחלקים שווים החל ממועד המסירה.

לאחר רכישת המקרקעין, בכוונת החברה ואזורים לפעול יחד להשבחת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של לפחות כ- 50 אלף מ"ר.

40% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 60% יוחסה לנדל"ן להשקעה. נכון למועד הדוח הכספי, נרשמה עלות המקדמה ששולמה בלבד, על סך 30% מהעלות.



**ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:**  
**להלן רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות**

| 31 בדצמבר 2021                                 |          |               |          |
|------------------------------------------------|----------|---------------|----------|
| מניות המקנות זכויות הצבעה –                    |          |               |          |
| דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ:                   | שם החברה | אחוז החזקה    | דרך הצגה |
| דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ                      | 100.00   | מאוחדת        |          |
| ענבל תדלוק ונכסים בע"מ                         | 100.00   | מאוחדת        |          |
| ת.ד. פילבוקס בע"מ                              | 100.00   | מאוחדת        |          |
| גל - שוהם חברה לדלק בע"מ                       | 99.99    | מאוחדת        |          |
| שוותפות די. איי. אן                            | 50.00    | פעילות משותפת |          |
| ע.מ. אזורים בנין דלק ישראל                     | 50.00    | החזקה משותפת  |          |
| דלק קסטל שותפות רשומה                          | 50.00    | פעילות משותפת |          |
| תחנת דלק רמת השרון בע"מ                        | 50.00    | כלולה         |          |
| אורחאן מי מגידו בע"מ                           | 50.00    | כלולה         |          |
| דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ (*) | 50.10    | כלולה         |          |
| דלק מנוחה בע"מ                                 | 50.00    | כלולה         |          |
| דלק עין יהב בע"מ                               | 50.00    | כלולה         |          |
| א.דוד דלקים בע"מ (*)                           | 51.00    | כלולה         |          |
| הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול                  | 50.00    | כלולה         |          |
| גל - שוהם חברה לדלק בע"מ:                      | 100.00   | מאוחדת        |          |
| שוהם תחנות ונכסים בע"מ                         | 99.00    | מאוחדת        |          |
| דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ:                     | 50.00    | כלולה         |          |
| מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ          | 50.00    | כלולה         |          |
| א.ד. אפיקי דלק בע"מ                            | 50.00    | כלולה         |          |
| תחנות שערי מרכז בע"מ (*)                       | 60.00    | כלולה         |          |

(\*) 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.

## ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

## א. חברות כלולות

## מידע על חברה כלולה מהותית-

תחנת דלק רמת השרון בע"מ

הנכס מוכר בחכירה מהוונת לתחנת דלק רמת השרון בע"מ (להלן: "רמת השרון") מכוח חידוש להסכם חכירה מיום 31 באוגוסט 2011 לתקופה של 49 שנים עד ליום 6 באפריל 2059 (המהווה תקופה חכירה נוספת). החברה מחזיקה ב- 50% מהון מניות רמת השרון והיתרה מוחזקת על ידי צד שלישי.

| שם החברה                | מדינת התאגדות | מיקום עיקרי של העסק | מהות היחסים                         | שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר 2021 |
|-------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| תחנת דלק רמת השרון בע"מ | (1) ישראל     | ישראל               | החזקת נדל"ן להשקעה והשכרתו לצד קשור | 50%                                                          |

## מידע פיננסי מתומצת על חברה כלולה מהותית

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברה כלולה מהותית. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הם הסכומים לפי IFRS מהחברות הכלולות (ולא חלק החברה בסכומים אלה) כשהם מתואמים כדי לשקף תיאומים שנעשו על ידי החברה ביישום שיטת השווי המאזני. הסכומים הם לפני ביטול עסקאות בין-חברתיות.

| נכסים שוטפים | נכסים לא שוטפים | התחייבויות שוטפות  | התחייבויות לא שוטפות | נכסים נטו |
|--------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------|
| 1,647        | 130,600         | (945)              | (28,404)             | 102,898   |
| הכנסות       | רווח מפעילויות  | רווח כולל אחר לשנה | דיבידנדים שחולקו     |           |
| 7,344        | 26,737          | 26,737             | 2,000                |           |

## ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

(\*) המידע הפיננסי המתומצת לגבי רמת השרון הוא כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים, הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מידע פיננסי מצרפי על חלקן של החברה בחברות כלולות שאינן מהותיות המטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני

31 בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח

78,020

ערך בספרים של ההשקעות

לתקופה  
שהחלה ביום 1  
באפריל 2021  
והסתיימה  
ביום 31  
בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח

3,779

רווח כולל לתקופה

## הרכב השקעה בסך החברות הכלולות:

ליום 31 בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח

79,952

54,657

(5,155)

129,454

מניות

הלוואה

הפרשה להפסדי אשראי חזויים

סה"כ

## ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

## א. הרכב ותנועה במהלך התקופה

31 בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח

753,544

68,156

126,945

948,645

שווי הוגן ליום 1 באפריל 2021

השקעות בנכסים קיימים \*\*

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה \*

יתרה ליום 31, בדצמבר 2021

(\*) רווחים (הפסדים) מתיאומי שווי הוגן מוכרים ברווח או הפסד בסעיף עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה אלא אם מקורם במועד הקמת החברה כתוצאה מהסכם הפיצול ואז הם נזקפו לקרן הון מבעלי שליטה.

(\*\*) למועד הדוח כספי 566 אלפי ש"ח שולמו בעבור נדל"ן להשקעה שטרם הועברה הבעלות לחברה וכלולים ביתרת הנדל"ן להשקעה.

## ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

## ב. פרטים נוספים

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

| לתקופה שהחלה ביום 1<br>באפריל 2021<br>והסתיימה ביום 31<br>בדצמבר 2021 |
|-----------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                              |
| 32,841                                                                |
| 624                                                                   |
| 126,945                                                               |

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה  
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות  
סכומים שנוקפו לרווח והפסד בין שינויים בשווי ההון

## ג. שעבדים

לפרטים נוספים בדבר שיעבדים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 20.

## ד. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הון

השווי ההון בקבוצה א' (המהווה נכסים או חלק מהנכס אשר מניב הכנסות מדמי שכירות) נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 6.25% ל-8%.

השווי ההון בקבוצה ב' (נכסים או חלקים מנכס אשר כוללים זכויות בניה) נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם.

השווי ההון בקבוצה ג' המהווה נכסים אשר טרם החלו להניב הכנסות נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

## ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

## מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה:

| שטח משווק<br>(באלפי מ"ר) | טווח              | תיאור<br>הנתונים<br>המשמעותיים<br>שאינם נצפים | טכניקת הערכה                                                                                                                   | שווי הוגן | תיאור הקבוצה |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| 29,558                   | 9-1,585           | שכ"ד חודשי<br>למ"ר                            | גישת ההכנסה –<br>היוון תזרימי<br>מזומנים (DCF)                                                                                 | 825,707   | קבוצה א      |
|                          | 7.5%-6.25%<br>95% | שיעור היוון<br>עיקרי                          |                                                                                                                                |           |              |
|                          |                   | שיעור תפוסה                                   |                                                                                                                                |           |              |
|                          |                   |                                               | גישת ההשוואה                                                                                                                   | 60,864    | קבוצה ב      |
|                          | 6.5%-7.25%        | שיעור היוון<br>עיקרי                          | גישת ההכנסה –<br>היוון תזרימי<br>מזומנים (DCF)<br>בניכוי אומדן עלויות<br>הקממה ורווח יזמי<br>ראוי הצפויות לנבוע<br>לצורך הקמתו | 62,074    | קבוצה ג'     |

## ה. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI מייצג לשטחים המניבים של כ-56.6 מיליון ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-39.9 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-25.3 מיליון ש"ח).

## ו. חכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר

בעבר התקשרה דלק חברת הדלק הישראלית בהסדר חכירה תפעולית להחכרת שני מתחמי מקרקעין למטרת הפעלת תחנות דלק עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה למשך 99 שנים הצפויות להסתיים בשנים 2062 - 2063, דמי החכירה שולמו מראש. שווי זכות הבעלות במקרקעין בכפוף לזכויות החוכר מסווגות כנדל"ן להשקעה.

## ז. ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי החכירה לקבל בערכים בלתי מהוונים ליום 31 בדצמבר 2021:

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 44,589  | שנה ראשונה      |
| 43,063  | שנה שניה        |
| 42,130  | שנה שלישית      |
| 41,644  | שנה רביעית      |
| 39,498  | שנה חמישית      |
| 358,651 | שנה שישית ואילך |
| 569,575 |                 |

**ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

נתונים אלו הינם עפ"י המידע הידוע לחברה נכון ליום תאריך המאזן, ואינם כוללים הצמדות ושינויים בחוזים. כמו כן אינם כוללים את עסקת המסגר.

**ביאור 8 - חייבים אחרים לזמן ארוך :**

מדובר ביתרה כוללת בסך של 1,266 אלפי ש"ח שניתנו כהלוואות לצד ג':  
 א. הלוואה א' בסך של 770 אלפי ש"ח, ניתנה לצד ג' שהינו שותף של החברה באחת מתחנות הדלק. 50% מיתרת ההלוואה תיפרע לאחר 60 חודשים מיום לקיחתה, ו-50% נוספים בתום 96 חודשים מיום לקיחת ההלוואה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית הפריים.  
 ב. הלוואה נוספת בסך של 496 אלפי ש"ח לצד ג' שותף של החברה באחת מהחברות הכלולות. ההלוואה הוסבה לחברה במסגרת הפיצול מדלק ישראל. ההלוואה נפרעת באופן חודשי כפי שנקבע על ידי הלווה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%.

**ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים:****א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר**

לצורך מימון עסקת הפיצול ורכישת נכסים נוספים, נטלה החברה הלוואות משלושה תאגידים בנקאיים בשנת הדוח בסך כולל של 438 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.2%.

**ב. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך**

ביום 21 בדצמבר 2021, קיבלה ע.מ. אזורים בניין דלק ישראל, מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרויקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.2% (חלקה של החברה 59,536 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

**ג. שעבודים**

לפרטים בדבר שעבודים שהוטלו מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 20.

**ד. אמות מידה פיננסיות**

כפי שנחתם ביום 7 באוקטובר 2021, תנאי התקשרותה של החברה עם תאגידים בנקאיים, מטילים שיעבוד על כלל הסכמי השכירות מול דלק ישראל של החברה ושל החברות בבעלות מלאה שלה וכן מטילים הגבלות שונות, לרבות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

החברה נוהגת לשמור על יחסי המינוף הבאים כפי שנדרשו והוגדרו ע"י התאגידים הבנקאיים, נותני האשראי שלה:

1. יחס חוב לבטוחה (LTV) – לא יעלה על 60%.

2. יחס כיסוי החוב לא יפחת מ 1.2.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות מידה אלו.

לפרטים נוספים בדבר התניות פיננסיות ושיעבודים שהוטלו על ידי התאגידים הבנקאיים ראה ביאור 20 א'.

**ביאור 10 - צדדים קשורים:**

דלק ישראל חייבת לחברות הבנות יתרות בגין שנים קודמות שנבעו מכך שהצד הקשור היה הבעלים של החברות הכלולות עד הפיצול, החברה פועלת מול דלק ישראל לגביית יתרת החוב.

**ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות:**

| <b>לשנה שהתסיימה</b><br><b>ביום 31 בדצמבר</b><br><b>2021</b><br><b>אלפי ש"ח</b> |  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| 9,945                                                                           |  | המחאות לפרעון      |
| 6,885                                                                           |  | הוצאות לשלם        |
| 775                                                                             |  | הפרשה לתלויות *    |
| 332                                                                             |  | מוסדות             |
| 144                                                                             |  | התחייבויות לעובדים |
| 341                                                                             |  | אחרים              |
| 18,422                                                                          |  | סה"כ               |

\* ראה ביאור 20 בדבר הפרשה לתביעות משפטיות בסך של 775 אלפי שח שערכה החברה.

**ביאור 12 - התחייבות בגין היטלים ואגרות:**

החברה יצרה בדוחותיה הכספיים התחייבות בגין אגרות והטלים בסך של 7,100 אלפי בגין חלויות הצפויות בנכסים שבבעלותה.

**ביאור 13 - מסים על הכנסה:**

במועד המעבר (1 באפריל 2021) נוצר הפרש בין הערך בספרים של הנכסים לבין העלות המופחתת לצרכי מס כיון שבהתאם לאישור מתווה הפיצול ("רולינג") שהתקבל מרשויות המס, כאמור בביאור 1, עלות הנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לצרכי מס נותרה ללא שינוי וזהה לעלות רכישת הנכסים ההסטורית כפי שהייתה בספרי חברת דלק ישראל. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 12, התחייבות מסים נדחים תוכר בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס למעט אם ההתחייבות למיסים נדחים נובעת מהכרה לראשונה בנכס או התחייבות במסגרת עסקה אשר אינה צירוף עסקים ואינה משפיעה על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת. בהתאם לכך, החברה לא יצרה בספרים, במועד המעבר, התחייבות מיסים נדחים בסך של 91 מליוני ש"ח בגין ההפרש הזמני שנוצר בין הערך של נכסי הנדל"ן בספרים לבין העלות המופחתת של הנכסים לצרכי מס.

## ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

א. הרכב המסים הנדחים:

| לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 |            |                            |                |
|--------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|
| 1 באפריל 2021                                                | תנועה אחרת | תנועה שהוכרה ברווח או הפסד | 31 בדצמבר 2021 |
| אלפי ש"ח                                                     |            |                            |                |
| -                                                            | -          | 178                        | 178            |
| -                                                            | -          | 1,185                      | 1,185          |
| -                                                            | -          | 33                         | 33             |
| -                                                            | -          | (27,877)                   | (27,877)       |
| -                                                            | -          | (26,481)                   | (26,481)       |
| -                                                            | -          | (26,481)                   | (26,481)       |

מסים נדחים בגין:  
 הפרשה לתביעות  
 ירידת ערך הלוואות  
 חופשה והבראה  
 נדל"ן להשקעה

## הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות מסים נדחים

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה:

| לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 |
|--------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                     |
| 4,501                                                        |
| 26,481                                                       |
| 30,982                                                       |

מסים שוטפים  
 מסים נדחים (\*)  
 סה"כ

ג. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד:

| לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 |
|--------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                     |
| 157,979                                                      |
| 23%                                                          |
| 36,335                                                       |
| (3,944)                                                      |
| (1,720)                                                      |
| 311                                                          |
| 30,982                                                       |

רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה  
 שיעור מס חברות שחל על החברה  
 המס התיאורטי

תוספת (חיסכון) במס בגין:  
 חברות כלולות ועסקאות משותפות  
 הפרשים אחרים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה  
 הפרשים זמנים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה  
 סה"כ מסים על ההכנסה



**ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):**

- ד. שיעורי המס החל על החברה ועל כלל חברות הקבוצה הינו 23%.
- ה. החברה הוקמת ביום 1 באפריל 2021 ולפיכך טרם נישומה למועד הדוח הכספי.
- לחברות הבנות שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2016.

**ביאור 14 - הון:****הון המניות****א. הרכב:**

| 31 בדצמבר 2021 |             |          |             |
|----------------|-------------|----------|-------------|
| מונפק ונפרע    |             | רשום     |             |
| אלפי ש"ח       | מספר המניות | אלפי ש"ח | מספר המניות |
| 11,349         | 11,348,640  | 15,000   | 15,000,000  |

מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.

- ב. המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

**ג. דיבידנד**

למועד הדוח הכספי החברה טרם חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה וטרם אימצה מדיניות לחלוקת דיבידנד.

**ד. הסכם שליטה משותפת**

ביום 20 במרץ 2021, חתמו להב ו.ב.ג.מ (להלן: "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר כאמור לעיל, נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה".

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים כי בכפוף לכל דין הם יפעילו את אמצעי השליטה שלהם בחברה באופן זהה וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

בהסכם בעלי המניות של החברה אחזקה של כל 10% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה וכן כי קולות ההצבעה של הדירקטורים שימונו על ידי צד בדירקטוריון יהיו זהים לחלקו היחסי בהון המניות של החברה. על אף האמור, הוסכם בין בעלי השליטה כי בכל מקרה אף אחד מהצדדים לגרעין השליטה לא ימנה יותר משלושה דירקטורים לדירקטוריון החברה, וקולות הדירקטורים שימונו מטעמו של כל צד וכן קולותיו באסיפת בעלי המניות של החברה יהיו שווים למחצית מקולות גרעין השליטה.

## ביאור 14 - הון (המשך):

## ה. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ

עם פיצול החברה מדלק ישראל והקמתה חתמו ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהם בחברה.

במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.נ.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של החברה בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ יפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.נ.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.נ.ד.מ לצדדים שלישיים.

בנוסף, התחייבה נ.נ.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

## ו. הסכם בעלי מניות החברה

ביום 8 ביולי 2021 חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות ("הסכם בעלי המניות"), אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור בבעלי מניות בחברה, ואשר עיקריו, כדלקמן:

כל החזקה ב-10% מהון המניות של החברה, תקנה לבעל מניות את הזכות למנות, להחליף או להעביר מתפקידו דירקטור אחד מטעמו בדירקטוריון החברה. על אף האמור, רשאי כל אחד מבעלי המניות למנות לדירקטוריון דירקטור אחד או יותר מטעמו בכפוף לכלל הקבוע לעיל, כאשר זכויות ההצבעה של כל הדירקטורים מטעמו ישקפו את אחוז החזקתו של בעל המניות שמינה אותם. בהון המניות של החברה

החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל, ואולם כל עוד דלק נכסים לא הנפיקה ניירות ערך לציבור וכל עוד מחזיקה דלק פטרוליום ב-17.5%, לכל הפחות, מהון המניות של החברה, קבלתן של החלטות בנושאים מהותיים שפורטו בהסכם תחייב הסכמה של כל בעלי המניות בדלק ישראל המחזיקים בלפחות 82.5% מהון המניות ככל שהחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון החברה. הסכם בעלי המניות כולל, בין היתר, זכות הצעה ראשונה, חובת סודיות וכן סעיפי ניגוד עניינים, אי תחרות ושידול.

בימים אלו פועלים הצדדים לתיקון הוראות הסכם השליטה ו/או הסכם בעלי המניות בין היתר, לצורך התאמתם למקרה של הנפקת ניירות ערך על ידי החברה.

## ביאור 15 - הכנסות:

לתקופה שהחלה  
ביום 1 באפריל  
2021 והסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2021

| אלפי ש"ח |
|----------|
| 31,836   |
| 1,005    |
| 32,841   |

הכנסות מדמי שכירות \*  
הכנסות מדמי ניהול  
סה"כ

(\*) כ- 95% מהכנסות החברה מדמי שכירות הינן בגין צד קשור (שוכרים אחרים, חויבו על ידי הצד הקשור וההתחשבות מול החברה נעשתה דרכם).

לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 21.

## ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לתקופה שהחלה  
ביום 1 באפריל  
2021 והסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2021

| אלפי ש"ח |
|----------|
| 4,311    |
| 1,204    |
| 1,096    |
| 297      |
| 84       |
| 108      |
| 7,100    |

שכר עבודה  
משרדיות ואחזקת משרד  
שירותים מקצועיים  
אגרות והיטלים  
ארוחות וכיבודים  
אחרות  
סה"כ

## ביאור 17 - הוצאות אחרות:

ההוצאות האחרות בסך של 1,168 אלפי שח למועד הדוח הכספי הינן בגין עלויות מיקצועיות שהתהוו לחברה בגין הפיצול.

## ביאור 18 - הוצאות והכנסות מימון:

א. הכנסות מימון

לתקופה שהחלה  
ביום 1 באפריל  
2021 והסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2021

| אלפי ש"ח |
|----------|
| 1,333    |
| 2        |
| 1,335    |

ריבית מצדדים קשורים  
ריבית מפקדונות  
סה"כ

## ביאור 18 - הוצאות והכנסות מימון (המשך):

## ב. הוצאות מימון

|                |
|----------------|
| לתקופה שהחלה   |
| ביום 1 באפריל  |
| 2021 והסתיימה  |
| ביום 31 בדצמבר |
| 2021           |
| אלפי ש"ח       |
| 37             |
| 1,511          |
| 5,155          |
| 4,694          |
| 11,397         |

עמלות לבנקים  
ריבית להלוואות מבנקים  
ירידת ערך הלוואות  
ריבית לצדדים קשורים  
סה"כ

## ביאור 19 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים:

טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמות 1-3:

מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי

| 31 בדצמבר 2021 |           |       |       |         |
|----------------|-----------|-------|-------|---------|
| ערך בספרים     | שווי הוגן |       |       |         |
|                | סה"כ      | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1   |
|                | אלפי ש"ח  |       |       |         |
| 5,401          | 5,401     | -     | -     | 5,401   |
| 253            | 253       | -     | -     | 253     |
| 1,266          | 1,266     | -     | 1,266 | -       |
| 6,920          | 6,920     | -     | 1,266 | 5,654   |
| 438,466        | 438,466   | -     | -     | 438,466 |
| 59,536         | 59,536    | -     | -     | 59,536  |
| 498,002        | 498,002   | -     | -     | 498,002 |

נכסים פיננסיים  
פקדונות בבנקים  
פקדון משועבד  
הלוואות לאחרים

התחייבויות פיננסיות  
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר  
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

## א. מדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מיינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים (כגון: סיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וסיכון אשראי), לשימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ובמכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות.

## ביאור 19 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

## ב. סיכוני שוק

סיכון מטבע

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגו במשרד האנרגיה. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור.

סיכון ענפי

כמו כן הכנסות החברה מושפעות, ממצב ענף הדלק, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמנים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא בירידה בהכנסות משכירות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן בירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות החברה.

סיכון ריבית

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון הנדל"ן להשקעה, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים ההוגן של הנדל"ן להשקעה באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

לפרטים בדבר טבלת רגישות בדבר שינויי ריבית וההשפעות על נדלן להשקעה ראה ביאור 7'.

סיכון אשראי

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

**הלוואות מתאגידים  
בנקאיים ואחרים**

|           |
|-----------|
| 360,000   |
| 438,000   |
| 59,500    |
| 74,970    |
| (434,970) |
| 137,500   |
| 749       |
| 498,249   |

**יתרה ליום 1 באפריל 2021**

תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו  
שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:  
אשראי מתאגידים בנקאיים - לזמן קצר  
אשראי מתאגידים בנקאיים - לזמן ארוך  
פרעון הלוואות מצדדים קשורים  
קבלת הלוואות מצדדים קשורים

שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 55 מיליוני ש"ח. עם זאת, לאור בחינה שערכה החברה, לא חלה עם התקופה עלייה בהסתברות לכשל אשראי בגין פירעון ההלוואות, בהתבסס על פעילותן ומצבן הפיננסי של החברות הכלולות. החברה ביצעה הפרשה ספציפית בתקופת הדוח בסך של 4,500 אלפי ש"ח בגין הלוואה לאחת מהחברות הכלולות.

כמו כן, החברה ביצעה הפרשה כללית בסך של 655 אלפי ש"ח בגין יתרת ההלוואות.

## ביאור 19- מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

סיכון נזילות

החברה טרם העמידה את ההלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. החברה פועלת להחליף את האשראי ז"ק הקיים (למעט האשראי שהועמד לאזורים לתקופת גישור של עד 3 שנים) באשראי לזמן ארוך. לאחר העמדת האשראי לזמן ארוך בכוונת החברה שסיכוני נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. מדיניות החברה תהייה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזיות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בנוסף, הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

לחברה קיימת תלות בלקוח עיקרי שהוא צד קשור.

לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

| ליום 31 בדצמבר 2021:        | שנה ראשונה | שנה שניה | שנה שלישית | שנה רביעית | שנה חמישית ואילך | סה"כ    |
|-----------------------------|------------|----------|------------|------------|------------------|---------|
| הלוואות מתאגידים בנקאיים    | 438,466    | -        | 59,536     | -          | -                | 498,002 |
| ספקים ונותני שירותים        | 278        | -        | -          | -          | -                | 278     |
| זכאים ויתרות זכות           | 18,422     | -        | -          | -          | -                | 18,422  |
| התחייבות בגין היטלים ואגרות | 7,100      | -        | -          | -          | -                | 7,100   |
|                             | 464,266    | -        | 59,536     | -          | -                | 523,802 |

## ג. ניהול הון הקבוצה

הקבוצה מגדירה את יחס המינוף בהתאם להגדרות שסיכמה מול התאגידים הבנקאיים כמפורט בביאור 9, יחס המינוף נכון ליום המאזן הינו 48% בהתאם להגדרות אלה. מדיניות הקבוצה היא לשמור את יחס המינוף בטווח שבין 50%-65% בהתאם להגדרות כאמור.

## ביאור 19- מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ד. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2021 |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
|                           | <b>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</b>                |
| 17,983                    | מזומנים ושווי מזומנים                              |
| 253                       | פקדון משועבד                                       |
| 771                       | לקוחות                                             |
| 2,037                     | חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך             |
| 21,044                    |                                                    |
|                           | <b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b> |
| 74                        | נכסים פיננסיים לזמן קצר                            |
| 30,238                    | <b>סה"כ נכסים פיננסיים</b>                         |
|                           | <b>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:</b>           |
| 278                       | ספקים ונותני שירותים                               |
| 18,422                    | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 438,466                   | אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר                    |
| 59,536                    | אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך                   |
| 7,100                     | התחייבות בגין היטלים ואגרות                        |
| 523,802                   | <b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>                    |

## ביאור 20- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות

## א. שיעבודים

להבטחת חובות החברה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2021 הינם כ- 438 מיליוני ש"ח שיעבדה החברה וחברות בנות (ענבל פילבוקס ודמ"ק) את כל חוזי השכירות מול דלק וכן נתנה התחייבות שלא לשעבד נכסים בשעבוד ספציפי אלא בהודעה מראש לבנקים ותוך עמידה בקובצונים שנקבעו. החברה ואזורים שיעבדו את נכסיהן בצומת פת לבנקים בתמורה לקבלת הלוואות בסך כולל של 119 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. לאחר תאריך המאזן קיבלו החברה ואזורים הלוואות נוספות כמפורט בביאור 22 (2) כנגד שעבוד נכסיהן בפרויקט המסגר. כמו כן חברות אורחאן מי מגידו בע"מ וחברת מ. רוזנפלד שיעבדו כל אחת את כל נכסיהן תמורת הלוואות שקיבלו מבנקים.

## ב. התחייבויות תלויות

בשנת 2016 הוציאה המועצה המקומית מבשרת ציון שומת ארנונה רטרואקטיבית לשותפות הקסטל משנת 2014 בגין מבנה לא מאוכלס שעיקר בנייתו הושלמה אך ההליכים התכנוניים לקבלת היתר בניה מותאם לייעודו ולקבלת טופס 4 עדיין נמשכים.

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה נפסק כי תחילה ימוצו כל ההליכים מול וועדת הערער לענייני ארנונה, ורק לאחר מכן במידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה יפנו הצדדים לבית משפט.

החל שנת 2016 דלק ישראל (הבעלים טרם הפיצול) והרשות המקומית נמצאים בדין ודברים מול וועדת ערער ובמקביל החלו בהליכים למשא ומתן בין הצדדים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור סיכויי התביעה, חלקה של החברה בחבות הארנונה עומד על סכום מוערך של כ- 775 אלפי ש"ח, ולפיכך יצרה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסכום זה.

**ג. ערבויות**

נכון למועד הדוח הכספי חברות הבנות של החברה, ערבות להתחייבויות החברה כלפי תאגיד פיננסי בערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום. מימוש הערבות הנ"ל מוגבל אך ורק למימוש זכויות לגבי הסכמי שכירות שנחתמו בין החברות לבין דלק ישראל כל אחת לפי עניינה.

**ד. התקשרויות**

1. לפרטים בדבר החלטת רשות המיסים מיום 22 בפברואר 2021 בדבר אישור מתווה הפיצול ראה ביאור 1 ב'.

א. **באר שבע, זלרום** - ביום 17 באוגוסט 2021 רכשה החברה מקבוצת דלק בע"מ (להלן: "קבוצת דלק") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 2 דונם, עליהם בנויה תחנת דלק, שטחי משרדים ומכונת שטיפה, בדרך חבון 4, ב"ש בתמורה לסך של 4 מיליון ש"ח.

הקרקע הינה בבעלות רשות הפיתוח (חכירה לא מהוונת). לאחר הרכישה פנתה החברה לרשות מקרקעי ישראל לרכישת הבעלות וזאת לאחר שחוזה החכירה פג בשנת 2010. תחנת הדלק מופעלת על ידי דלק ישראל, כאשר דלק ישראל משלמת לחברה דמי שכירות משתנים, בהתאם למכירות וכן תשלום שנתי של כ- 90 אלף ₪ בגין דמי חכירה שנתיים. בנוסף לתחנת הדלק, קיים מבנה בין שתי קומות בשטח כולל של כ- 325 מ"ר. בקומת הקרקע קיימת חנות נוחות של מנטה וכן משרדי התחנה בשטח של כ- 75 מ"ר (הכלולים בשכר הדירה של התחנה). בנוסף לכך, קיימים בקומת הקרקע עוד כ- 100 מ"ר המשמשים כיום את דלק ישראל ואת מפעיל מכונת השטיפה.

בקומה א' קיימים משרדים בשטח של כ- 150 מ"ר המשמשים כיום את דלק ישראל והם עתידים להיות מושכרים לצד ג'.

ב. **פתח תקווה, מפגש השרון** - ביום 17 באוגוסט 2021 רכשה דלק נכסים ביחד עם דלק ישראל (50% - 50%), את מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 2 דונם, עליהם בנויה תחנת דלק, בדרך ז'בוטינסקי 27 פתח תקווה בתמורה לסך של 15 מיליון ש"ח. הקרקע הינה בבעלות קרן קיימת לישראל. חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנה החל מיום 1 באפריל 2005 ועד ליום 31 במרס 2054. לאחר הרכישה הרוכשות הגישו בקשה לרכישת הבעלות.



**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

מבנה תחנה הכולל שני איי תדלוק ומעליהם גג בשטח של כ- 200 מ"ר. בנוסף קיימת מנהרת שטיפה ושטחים מקורים לניקוי, משרד מנהל תחנה, שירותים ושטח מסחרי של כ- 85 מ"ר. התחנה מופעלת על ידי צד ג' עד שנת 2103.

על המקרקעין מקודמת תכנית התחדשות עירונית, אשר מתכננת מגדלים בעירוב שימושים בני כ-30 קומות, לאורך ציר זבוטינסקי. כמו כן החברה פועלת להסכמות מול מבני מגורים מדרום, לצורך הקמת פרויקט פינוי בינוי משמעותי.

2. בנוסף, התקשרה החברה בהסכמים עם שני קיבוצים שבשטחם תחנות תדלוק המופעלות על ידי דלק ישראל. מתווה ההסכמים שנחתמו קובע, כי החברה תחזיק 50.1% בזכויות אגודה שיתופית שתהא/הינה בעלת זכויות במקרקעין הרלוונטים. בכוונת החברה לפתח מקרקעין אלו ולהקים בהם פרויקטים מסחריים ולשלב בהן את תחנות התדלוק הקיימות. כמו כן, רכשה החברה מגרש בראש פינה הצמוד לתחנת התדלוק הקיימת במקום. להלן פירוט התקשרות החברה עם הקיבוצים:

א. **שדה בוקר** - ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) בתאגיד (אגש"ח) בשיתוף קיבוץ שדה בוקר (להלן: "התאגיד המשותף"), בתמורה להשקעה של 7 מיליון ש"ח.

התאגיד המשותף יחזיק בזכויות החכירה במגרש תחנת הדלק בשטח של כ- 2.3 דונם, במגרש מסחרי המיועד לבניה בשטח של כ- 2.05 דונם וכן מגרש חקלאי לפיתוח עתידי בשטח של כ- 9 דונם.

בגין מגרש תחנת הדלק, לקיבוץ חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2050 וכן אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

על המגרש המסחרי מתוכנן להיבנות מרכז מסחרי לשיווק.

ב. **שדה נחום** - לפרטים בדבר עסקה לאחר מועד הדוח הכספי לרכישת מקרקעין בשדה נחום ראה ביאור 22 (3).

3. התקשרה בהסכמי אופציה/ הסכם עקרונות לשיתוף פעולה, שעניינם בחינת אפשרות להציע מיקומים להקמת פרויקט של תחנות דלק, מתחם מסחרי וחנויות נוחות כשהכניסה והיציאה אל הפרוייקט תתאפשר מתוך כביש חוצי ישראל בלבד, וזאת במסגרת פניה לכביש 6 (כביש חוצי ישראל) כמענה לפרסום "קול קורא" שפורסם על ידי כביש 6 ושעניינו הליכי תכנון לפתיחת קטעים 3 + 7 של כביש חוצי ישראל (בין יקנעם לצומת סומך) וקטעים 8 + 9 של כביש חוצה ישראל (בין צומת סומך לקיבוץ כברי). הסכמים כאמור נקשרו בין החברה ובין קיבוץ דביר, קיבוץ הראל, קיבוץ כפר מסריק, קיבוץ כפר מנחם, קיבוץ גת ומושב לכיש ובהתאם הוגשו לכביש 6 פניות להצעת מיקומים להקמת פרויקטים במיקומים אלו.

4. במסגרת רכישת צומת פת בירושלים ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 5, נרכש שטח תחנת תדלוק המושכר לדלק ישראל.

## ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים:

## א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בהמשך לאמור בביאור 1 ב', ועם השלמת הליך הפיצול מדלק ישראל נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר השכרת ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר ובין היתר התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

1. 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכויות להירשם כבעלות מלוא הזכויות (להלן: "קבוצה א").

2. 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה (להלן: "קבוצה ב").

3. דלק ישראל והחברה הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידים (להלן: "קבוצה ג").

א. ביחס לשישה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס לחמישה מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה להלן ("קבוצה ג'1").

ב. שמונה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפות ("חברות הנכס", "קיימים הסכמי שכירות בין דלק ישראל לבין כל חברת נכס ("קבוצה ג'2").

4. בהמשך לאמור החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות מסוימים ("תחנות הדלק שבהתחשבות" ו- "שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות ובין היתר סך מכירות דלקן בנזין, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (להלן: "מנגנון ההצמדה").

5. בנוסף נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך ששכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% (להלן: "שכ"ד המותאם"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבות ותחנות דלק נוספות אשר הינן תחנות המוחזקות על ידי החברה בשותפות עם

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

- צדדים שלישיים שסכומם המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).
6. שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח (צמודים בחלקם בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם); ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 28.9 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח (הסכומים הנ"ל צמודים בחלקם בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).
7. תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת הזיכוי ככל שהגיע לדלק ישראל בגין תחנת הדלק הנמכרת).
8. סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות שבשפות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.
9. היתרה מורכבת מאומדן היוון הזיכויים שינתנו בעתיד בגין ההתחשבות עם החברה האחות. שיעור ההיוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל-7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה לעיל.

**ג. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים**

ביום 3 במאי 2021, חתמה החברה עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה ירוקה"), הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים.

ביום 22 באוגוסט 2021, חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה, תוספת להסכם, עם להב אנרגיה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה").

לפי ההסכם, החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלותה, לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן.

הבעלות במתקן הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, על חשבונה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימו. להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה.

נכון למועד המאזן טרם החלו בבניית המתקנים וטרם נרשמו הכנסות בגינם.

החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש.

## ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים ("השותפים"), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם.

## ב. תגמול עבור שירותים של אנשי מפתח בהנהלה

| לתקופה שהחלה<br>ביום 1 באפריל<br>2021 והסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2021 |
|--------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                                 |
| 1,509                                                                    |

הטבות לטווח קצר

## ג. תגמול לבעלי עניין

להלן פירוט התגמול שהעניקו החברה וחברות בנות לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

| לתקופה שהחלה<br>ביום 1 באפריל<br>2021 והסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2021 |
|--------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                                 |
| 35                                                                       |

בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה

## ד. עסקאות עם צדדים קשורים:

- לפרטים בדבר עסקאות שנעשו עם קבוצת דלק לרכישת שני שטחי מקרקעין ראה ביאור 21 ד'.
- ביום 29 בנובמבר, 2020 נחתם חוזה העסקה בין דלק ישראל למנכ"ל החברה מר פליקס שופמן. החל ממועד הפיצול (1 באפריל 2021) מכהן מר שופמן כמנכ"ל החברה תוך שמירת רצף זכויותיו וכל זכויות דלק ישראל כלפי מר שופמן הומחאו לחברה למעט חבויות עבר שקמו בגין תקופה שלפני מועד ההמחאה.
- בעבור שירותיו בהיקף משרה מלאה של חמישה ימים בשבוע כמנכ"ל חברת דלק נכסים זכאי מר שופמן לשכר חודשי ברוטו של 79 אלפי ש"ח צמוד למדד ללא כל תמורה נוספת שעשויה ולחול בגין חוק שעות עבודה ומנוחה התשי"א 1951 (להלן: "חוק שעות עבודה").
- כמו כן, במסגרת ההסכם שנקבע, מעבר למשכורת הבסיסית זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 6 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף מר שופמן יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם).

## ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

עוד נקבע כי מר שופמן יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה ל 1% מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספיים הראשוניים של החברה לאחר הפיצול (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות. מנה ראשונה (50% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה ובלבד שהנפקת החברה התרחשה תוך 18 חודשים ממועד הפיצול. במידה והושלמה ההנפקה תוך 18 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך לציבור תובשל המנה הראשונה לאחר 12 חודשים. מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנה ממועד הבשלת המנה הראשונה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה ממועד הבשלתה.

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבנוס בסך של 474 אלפי ש"ח.

3. ביום 14 בנובמבר, 2021 החלה העסקתו בחברה של סמנכ"ל מימון ושוקי ההון. הסמנכ"ל יועסק הן בחברה, הן בל.ה.ב. אנרגיה ירוקה בע"מ והן בדלק ישראל לתקופה של עד 3 שנים בהיקף של 1/3 משרה בכל אחת מהחברות בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת תנאי העסקתו, מעבר לתשלום הבסיסי יהיה זכאי הסמנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף הסמנכ"ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם) בגובה של עד שתי משכורות.

עוד נקבע כי הסמנכ"ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

כתבי האופציה יבשילו בשלושה מועדים. מנה ראשונה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה, מנה רביעית (25% מכתבי האופציה) בתום 4 שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה ממועד הבשלתה.

4. ביום 30 ביוני, 2021 רכשה החברה מדלק ישראל קרקע בחולון (ח 500) בתמורה לסך של 2.4 מיליון ש"ח.

5. ביום 28 בדצמבר 2021 דלק ישראל העמידה לחברה מסגרת הלוואה כוללת עד לסך של 150 מיליון ש"ח. תוקף המסגרת עד ליום 31 בדצמבר 2022, כאשר סכום הקרן של ההלוואות אותן תיטול החברה מתוך המסגרת יישא ריבית בשיעור הריבית המינימלית על-פי תקנות מס הגנה בדבר קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש). נכון למועד הדוחות מסגרת האשראי לא מנוצלת.

**ביאור 21 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):****6. תלות בלקוח עיקרי**

כאמור בביאור 15, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית של החברה. להפסקת התקשרות עם דלק ישראל ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות (או חלק מהותי מהם) המתקבלים מתחנות התדלוק בהקשר זה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה.

7. לפרטים בדבר דמי ניהול חודשיים שאושרו לאחר מועד הדוח הכספי ליו"ר החברה ראה ביאור 22 (1).

**ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:****1. דמי ניהול ליו"ר החברה**

בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים ליו"ר החברה אשר הינו סגן יו"ר בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022.

**2. השלמת עסקת המסגר**

בהמשך לאמור בביאור 5 ב' בקשר עם עסקת המסגר ביום 28 בפברואר 2022 עם מסירת החזקה במקרקעין לחברה ולמודיעין מהמוכר, שולמה על ידי החברה ועל ידי אזוריים יתרת התמורה בגין העסקה בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של החברה – 136.5 מיליוני ש"ח).

על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר מעל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד הדוח הכספי. בגין השימוש במבנה כאמור, ישולמו לחברה ולאזוריים החל ממועד המסירה בחלקים שווים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים.

בכוונת החברה ואזוריים לפעול יחד להשבחת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של של לפחות כ- 50 אלף מ"ר.

ביום 28 בפברואר 2022 נטלו החברה ואזוריים הלוואה בסך של 267 מיליוני ₪ שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.25%.

**3. התקשרות לרכישת קרקע בשדה נחום**

ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם למיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) בתאגיד (אגש"ח) בשיתוף קיבוץ שדה נחום, וזאת בתמורה להשקעה של 8.3 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח הכספי שילמה החברה סך של 19 אלפי ש"ח בעבור הוצאות משפטיות בתקופת המו"מ עד החתימה.

המקרקעין מחולקים לשני מגרשים: מגרש תחנת הדלק בשטח ש כ- 5.5 דונם ומגרש מסחרי בשטח של כ- 12.5 דונם. על המגרש המסחרי מתוכנן להיבנות מרכז מסחרי בשטח לשיווק של עד כ- 3,800 – 4,200 מ"ר (במימוש כל הזכויות) כאשר הפרויקט ייבנה בשלבים בהתאם לביקוש.

תחנת הדלק מושכרת כיום לדלק ישראל תמורת 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ חודשיים בהסכם שכירות מיום 1 בינואר 2022 לתקופה של 3 שנים כאשר לתאגיד ניתנו ארבע תקופות אופציות של שלוש שנים כ"א. לקיבוץ שדה נחום חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2048 וכן אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):

4. התקשרות לרכישת קרקע בראש פינה

ביום 2 במרץ 2022, רכשה החברה קרקע בראש פינה (הצמודה לתחנת הדלק שבבעלותה) בשטח של 2,080 מ"ר מצד ג' בתמורה לסך של 2,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הקרקע הרחיבה את שטח תחנת הדלק בראש פינה.

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2021

### 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

ביום 11.1.2021, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, חתמה החברה על הסכמים בדבר הצעה פרטית מהותית (כמשמעות מונח זה בתקנות הצעה פרטית) עם ילין – 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, על פיהם הקצתה החברה לניצעים לעיל 6,812,000 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך כולל כ- 25 מיליוני ש"ח. התמורה כאמור שימשה את החברה לצורך פעילותה השוטפת, ובכלל זה לצורך רכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל ובעולם, בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה

#### תקנה 11 - רשימת השקעות ישירות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

| ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2021 (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 |          |                               |
| 49,946                                        | -7%<br>12% | 1.12.2030       | 40,848          | 12,500 אירו        | 12,500 אירו    | 12,500             | 12,500        | רגילה    | Malone Holdings SARL          |
| 2,886                                         | 9%         | 11/23           | (2,647)         | 27,163 אירו        | 58,750 אירו    | 276,125            | 587,500       | רגילה    | Haypark Holdings SARL         |
| 30,192                                        | 7%-9%      | 12/2026         | 45,748          | 7,250 אירו         | 12,500 אירו    | 7,250              | 12,500        | רגילה    | Sloane Holdings SARL          |
| 7,369                                         | 6%         | 02/2028         | 14,216          | 7,250 אירו         | 12,500 אירו    | 7,250              | 12,500        | רגילה    | Langen Holdings SARL          |
| 3,547                                         | 2.45%      | ללא מועד פירעון | 5,820           | 334 ש"ח            | 1002 ש"ח       | 334                | 2002          | רגילה    | סיטי א.ק. אחזקות בע"מ         |
| 14,576                                        | 9%-7%      | 12/2027         | 51,955          | 12,500 אירו        | 12,500 אירו    | 12,500             | 12500         | רגילה    | Greenore Holdings SARL        |
| 36,387                                        | 2.45%      | ללא מועד פירעון | 376             | 250 ש"ח            | 250 ש"ח        | 250                | 1,000,000     | רגילה    | להב אנרגיה ירוקה בע"מ         |
| 177,258                                       | -          | -               | -               | 4,539,456 ש"ח      | 11,348,640 ש"ח | 4,539,456          | 15,000,000    | רגילה    | "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ |
| 259,736                                       | -          | -               | -               | 4,539,456 ש"ח      | 11,348,640 ש"ח | 4,539,456          | 15,000,000    | רגילה    | דלק ישראל נכסים (ד.פ.)        |



| ערך בדוח<br>כספי נפרד<br>ליום<br>31.12.2021<br>(אלפי<br>ש"ח) | הלוואות |             |                       | סה"כ ע"נ                 |                | מספר מניות            |                  | סוג<br>מניה | שם<br>החברה          |
|--------------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|------------------|-------------|----------------------|
|                                                              | ריבית   | מועד פירעון | יתרה<br>(אלפי<br>ש"ח) | מוחזק על<br>ידי<br>החברה | סה"כ<br>מוקצה  | מוחזקות בידי<br>החברה | סה"כ הון<br>רשום |             |                      |
|                                                              |         |             |                       |                          |                |                       |                  |             | בע"מ                 |
| 88,333                                                       | 2%-7%   | 06/30       | 23,732                | 9,375<br>אירו            | 12,500<br>אירו | 9,375                 | 12,500           | רגילה       | Grip Holdings 1 SARL |
| 31,564                                                       | 2%-7%   | 06/30       | 7,378                 | 9,375<br>אירו            | 12,500<br>אירו | 9,375                 | 12,500           | רגילה       | Grip Holdings 2 SARL |

**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 |                               |
| חברות באחזקה ישירה של החברה:                       |                        |                         |      |                               |
| 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%                    | 75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ | 40%  | "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ |
| לפרטים ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה       | 33%                    | 75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ | 40%  | דלק ישראל נכסים (ד.פ.) 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         |
| חברות המוחזקות על די Malone Holdings SARL בשלמות:  |                        |                         |      |                               |
| ראו סעיף 4 לפרק א'.                                | 94%                    | 94%                     | 94%  | HNT Objektgesellschaft GmbH   |
| ראו סעיף 4 לפרק א'.                                | 100%                   | 100%                    | 100% | Malone Emmerich GmbH & Co KG  |
| חברות המוחזקות על ידי Sloane Holdings Sarl בשלמות: |                        |                         |      |                               |
| ראו סעיף 4 לפרק א'.                                | 100%                   | 100%                    | 100% | Erfurt Objekt GmbH & Co. KG   |
| Frankfurt Langen Hotel SARL                        |                        |                         |      |                               |
| ראו סעיף 4 לפרק א'.                                | 50%                    | 50%                     | 50%  | FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.   |
| חברות המוחזקות על ידי Grip Holdings 1 SARL         |                        |                         |      |                               |

| פרטים נוספים        | שיעור החזקה               |               |      | שם החברה        |
|---------------------|---------------------------|---------------|------|-----------------|
|                     | בסמכות למנות<br>דירקטורים | בזכויות הצבעה | בהון |                 |
| ראו סעיף 4 לפרק א'. | 100%                      | 100%          | 100% | B Century SARL  |
| ראו סעיף 4 לפרק א'. | 100%                      | 100%          | 100% | BF Century SARL |

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)**

| הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 |       |         | רווח (הפסד) ליום 31.12.2021 |         | שם החברה                      |
|--------------------------------------|-------|---------|-----------------------------|---------|-------------------------------|
| דמי ניהול                            | ריבית | דיבידנד | אחרי מס                     | לפני מס |                               |
| -                                    | 4,253 | -       | 12,775                      | 13,678  | Malone Holdings SARL          |
| -                                    | -     | -       | 326                         | 355     | Haypark Holdings SARL         |
| -                                    | 3,483 | -       | 8,122                       | 9,816   | Sloane Holdings SARL          |
| -                                    | 3,330 | -       | (1,330)                     | (1,311) | Greenore Holdings Sarl        |
| -                                    | 915   | -       | (1,178)                     | (585)   | Langen Holdings Sarl          |
| -                                    | 118   | -       | 8,569                       | 11,130  | סיטי א.ק. אחזקות בע"מ         |
| -                                    | -     | -       | 721                         | 908     | להב אנרגיה ירוקה בע"מ         |
| -                                    | -     | 60,000  | 94,000                      | 125,000 | "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ |
| -                                    | -     | -       | 119,520                     | 150,502 | דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ   |
| -                                    | 1,759 | -       | 67,814                      | 68,735  | Grip Holdings 1 SARL          |
| -                                    | 628   | -       | 10,302                      | 10,320  | Grip Holdings 2 SARL          |
| -                                    | -     | -       | 520                         | 478     | HNT Objektgesellschaft Gmbh   |
| -                                    | -     | -       | 5,909                       | 6,836   | Malone Emmerich GmbH & Co KG  |
| -                                    | -     | -       | 6,778                       | 7,863   | Erfurt Objekt GmbH & Co. KG   |
| -                                    | -     | -       | 977                         | 418     | FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.   |
| -                                    | -     | -       | 7,357                       | 8,744   | B Century SARL                |
| -                                    | -     | -       | 13,417                      | 16,037  | BF Century SARL               |

**תקנה 20 - מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח, נרשמו למסחר 6,812,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 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 תקנה 10ג' לעיל וסעיף 1.4.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

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 וכן לבעלי העניין בחברה:

| תגמולים עבור שירותים     |                                     |           |                         |       | פרטי מקבל התגמולים |           |           |           |     |                  |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------|-------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----|------------------|
| שם                       | תפקיד                               | היקף משרה | שיעור החזקה בהון התאגיד | שכר   | מענק               | גמול הוני | דמי ייעוץ | דמי ניהול | אחר | סה"כ (באלפי ש"ח) |
| אבי לוי (1)              | יו"ר דירקטוריון                     | 50%       | 43.33                   | -     | 338                | -         | -         | 676       | 244 | 1,258            |
| הלל (איליק) רוזינסקי (2) | סגן יו"ר דירקטוריון פעיל            | 100%      | 2.3%                    | -     | 676                | 1,650     | -         | 1,353     | 244 | 3,923            |
| חוה זמיר טואף (3)        | מנכ"ל                               | 100%      | 0.48%                   | 1,086 | 540                | 707       | -         | -         | 244 | 2,577            |
| שלמה פדידה (4)           | סמנכ"ל כספים                        | 100%      | 0.2%                    | -     | 440                | -         | -         | 879       | 108 | 1,427            |
| יורם אייל (5)            | מנכ"ל "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ | 100%      | -                       | 1,915 | 1,560              | -         | -         | -         | 89  | 3,564            |
| פליקס שופמן (6)          | מנכ"ל דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ   | 100%      | -                       | 1,036 | 474                | -         | -         | -         | 28  | 1,538            |

(1) מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ומחזיק במניות החברה באמצעות אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר לוי בחברה, ראו סעיף 2.1 להלן.

(2) מר הלל (איליק) רוזינסקי מחזיק במניות החברה במישרין וכן באמצעות א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת ("א.ח. אוברסיז"), שהינה שותפות מוגבלת בשליטת: חברת שנירדן (כהגדרתה להלן) המחזיקה ב-80% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה, וחברת ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה) ("ח.ז.ט.") המחזיקה ב-20% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה. מר רוזינסקי מעמיד לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון באמצעות שניר דן (2005) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של בני הזוג אריאלה והלל (איליק) רוזינסקי ("שנירדן"). לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר רוזינסקי בחברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

(3) גב' חוה זמיר טואף מחזיקה במניות החברה באמצעות א.ח. אוברסיז (כהגדרתה לעיל). לפרטים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של גב' זמיר-טואף בחברה, ראו סעיף 2.2 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) מר יורם איל מכהן כמנכ"ל "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 40% (והמצויה בשליטתה של החברה, כמפורט בסעיף לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל). לפרטים אודות תנאי כהונתו

של מר איל כמנכ"ל דלק ישראל, ראו סעיף 2.5 להלן.

(5) מר פליקס מכהן כמנכ"ל דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 40% (והמצויה בשליטתה של החברה, כמפורט בסעיף 6 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל). לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר שופמן כמנכ"ל דלק נכסים, ראו סעיף 2.6 להלן.

## 2. פירוט הסכמים ותנאי העסקה

להלן פרטים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה ונושאי המשרה בכירה, להעמדת שירותי הנהלה וניהול מטעמים:

### 2.1 תנאי כהונה – העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – 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 אבי מכהן גם כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, כאשר ביום 7.3.2022 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי כהונתו של אבי כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל. נכון למועד זה, האסיפה כאמור טרם התקיימה והנושא טרם אושר. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-027073).

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי אבי לדמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (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). לפרטים אודות נוסחת המענקים של אבי, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

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 תנאי כהונה – העמדת שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – 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. 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%), על פי התנאים שלהלן.

יצוין כי איליק מכהן גם כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, כאשר ביום 7.3.2022 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי כהונתו של איליק כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים. נכון למועד זה, האסיפה כאמור טרם התקיימה והנושא טרם אושר. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-027073).

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי איליק לדמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "דמי הניהול לאיליק"). מובהר כי דמי הניהול לאיליק אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאיליק צמודים לעליות 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). לפרטים אודות נוסחת המענקים של איליק, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

מענק הוני: 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).

### 2.3 תנאי העסקה – מנכ"לית החברה - גב' חוה זמיר-טואף

גב' חוה זמיר-טואף (בסעיף זה: "חוה") מכהנת כמנכ"לית החברה החל מיום 1.9.2010. ביום 23.7.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של חוה, במסגרתם ממשיכה חברה לכהן כמנכ"לית החברה בהיקף משרה מלאה (100%), על פי התנאים שלהלן.

משכורת חודשית: בתמורה לכהונתה כמנכ"לית החברה, זכאית חוה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של כ- 74 אלפי ש"ח (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). לפרטים אודות נוסחת המענקים של חוה, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

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 הוני: במסגרת אישור תנאי העסקתה, העניקה החברה לחוה 2,547,945 כתי 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).

#### 2.4 תנאי כהונה – העמדת שירותי סמנכ"ל כספים בחברה – מר שלמה פדידה

מר שלמה פדידה (בסעיף זה: "**שלמה**"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סמנכ"ל כספים. 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%), על פי התנאים שלהלן.

תמורה חודשית: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי שלמה לדמי ניהול חודשיים בסך של 65,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (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). לפרטים אודות נוסחת המענקים של שלמה, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

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 תנאי העסקה – מנכ"ל דלק ישראל – מר יורם איל

מר יורם איל (בסעיף זה: "**יורם**") מכהן כמנכ"ל דלק ישראל, חברה פרטית המצויה בשליטתה של החברה ושל חברת ב.ג.מ בע"מ מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם בינן (לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח תקופתי זה), החל מיום 15.1.2021.

בהתאם לתנאי העסקתו, יורם מועסק בדלק ישראל בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי

(ברוטו) בסך של 120,000 ש"ח.

כמו כן, מר יורם זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או עלות החזקת רכב (לפי בחירתו) והוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה לפי דין. יורם זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי דלק ישראל. בנוסף יורם זכאי להטבות נוספות שדלק ישראל מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי דלק ישראל ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'.

יורם זכאי לבונוס שנתי מדלק ישראל בגין כל שנה קלנדארית בה עבד בפועל בדלק ישראל (ובגין חלק יחסי משנה קלנדארית, יהיה זכאי לקבל בונוס חלקי, באופן יחסי), ובלבד שעבד בדלק ישראל בפועל תשעה חודשים, לכל הפחות, במהלך השנה הקלנדארית בגינה משולם הבונוס. בתקופות בהן יורם לא עבד בפועל בדלק ישראל, לרבות תקופת ההודעה המוקדמת (ככל שבמהלכה לא עבד יורם בפועל בדלק ישראל) לא תחשבנה כתקופות בהן עבד יורם בדלק ישראל במסגרת תשעת חודשי העבודה הנדרשים לצורך הזכאות לבונוס.

סכום הבונוס השנתי בגין כל שנה קלנדארית, יחושב בהתאם לכללים הבאים: (1) במקרה בו בתום השנה הקלנדארית בגינה ניתן הבונוס השנתי, יגיע סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס,<sup>1</sup> לסך של למעלה מ- 1 מיליון ש"ח ועד ל- 20 מיליון ש"ח, יהיה יורם זכאי לסכום השווה ל- 3% מסכום הרווח לצורך חישוב הבונוס; (2) במקרה בו בתום השנה הקלנדארית בגינה ניתן הבונוס השנתי, יגיע סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס, לסך הגבוה מ- 20 מיליון ש"ח, יהיה יורם זכאי לסכום של 600 אלף ש"ח בצרף סכום השווה ל- 2.5% מסכום הרווח לצורך חישוב הבונוס העולה על 20 מיליון ש"ח.

על אף האמור לעיל, לא יעלה סכום הבונוס השנתי, בכל מקרה, על סך כולל ומצטבר של 1,560,000 ש"ח. כמו כן, הבונוס השנתי ישולם למנהל בתוך שבעה ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של דלק ישראל לשנה בגינה מוענק הבונוס השנתי.

תקופת העסקתו של יורם הינה בלתי קצובה וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 12 חודשים. כמו כן, התחייב יורם כי ישמור על סודיות ולא יתחרה בדלק ישראל במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בת 12 חודשים ממועד מתן ההודעה המוקדמת על סיום העסקתו.

גמול הוני בדלק ישראל: בעת ובכפוף להנפקת דלק ישראל לציבור, יפעלו דלק ישראל ויורם על מנת שיתקבלו האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שיוורם יהיה זכאי לקבל תכנית אופציות (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) אשר תקננה לו זכות לקבל עד 113,486 אופציות הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות של דלק ישראל בהתאם לתכנית האופציות של דלק ישראל.

<sup>1</sup> "סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס" – ההפרש שבין: (א) הרווח השנתי של שנת הבונוס – הרווח של דלק ישראל לפני מס, כפי המופיע בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של דלק ישראל, בנטרול רווחי הון ורווחים שינבעו משערוך נדל"ן, והכל – בגין השנה הקלנדארית שלגביה משולם הבונוס. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר גובה הרווח השנתי של שנת הבונוס, בהתאם לאמור לעיל, ימונה בורר שיוסכם על ידי הצדדים והחלטתו תחייב את הצדדים ("הבורר המוסכם"); ובין: (ב) להפסד בסך של 5,060 אלפי ש"ח, המהווה חישוב של ממוצע הרווח של דלק ישראל לפני מס בשנים 2016-2020, על פי דוחות כספיים פרפורמה של דלק ישראל לשנים אלה, ובהתחשב בפיצול פעילות הנדל"ן (כאמור בסעיף 1.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה) כפי שחושבו על ידי דלק ישראל והוסכמו על ידי הצדדים.



האופציות תהיינה ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.61 ש"ח לכל אופציה.

## 2.6 תנאי העסקה – מנכ"ל דלק נכסים – מר פליקס שופמן

מר פליקס שופמן (בסעיף זה: "פליקס") מכהן כמנכ"ל דלק נכסים החל מיום 1.4.2021 (מועד הקמת החברה).

בהתאם לתנאי העסקתו, מועסק פליקס בחברה בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) בסך של 79,000 ש"ח ("דמי הניהול לפליקס").

כמו כן, זכאי פליקס לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או תשלום החזקת רכב, הוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. פליקס זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי דלק נכסים. בנוסף, פליקס זכאי להטבות נוספות שדלק נכסים מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מענק שנתי מבוסס יעדים: פליקס זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לפליקס (צמוד למדד). נוסחת המענקים של פליקס, דומה, בשינויים המחוייבים, לנוסחת המענקים של ה"ה אבי לוי, הלל (איליק) רוזינסקי ושלמה פדידה. לפרטים אודות נוסחת המענקים כאמור, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

## 2.7 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;

<sup>2</sup> נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, כל 3 הדירקטורים המקבלים גמול דירקטורים מהחברה הינם דירקטורים מומחים.

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.

#### **תקנה 21 - בעל שליטה**

נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), אשר מחזיק ב- 102,700,744 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 43.33% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

#### **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה**

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

1. ביום 30.6.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2021 וסיומה ביום 30.6.2022 (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 23.7.2020 ("**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 1.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-110379).

2. אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אחיעד לוי, בנו של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בשלוש חברות בת של החברה (דלק ישראל, דלק נכסים ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ), לתקופה של עד 3 שנים, אשר תחילתה ביום 14.11.2021, שאושרו בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו- 275 לחוק החברות, כדלקמן: אישור האסיפה הכללית של החברה ניתן ביום 30.12.2021, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למפורט בדוחות המידיים שפירסמה החברה בימים 25.11.2021, 23.12.2021 ו- 2.1.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-171966, 2021-01-184416 ו- 2022-01-000778, בהתאמה).

#### **תקנה 24 - החזקות בעלי עניין**

לפירוט בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-004189).

**תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח**  
מיידי של החברה מיום 5.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-127770).

#### **תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

ראו דוח מיידי של החברה מיום 5.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-127770).

#### **תקנה 25א - מען רשום**

יורופארק, בניין איטליה, יקום (קומה שנייה)

09-9527700

09-8359108

chava@lahavgroup.com

כתובת:

טלפון:

פקס:

כתובת הדואר

האלקטרוני:

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד****אבי לוי - יו"ר דירקטוריון**

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                   | 051974921                                                                                                                                                                                              |
| תאריך לידה                                                                   | 14.4.1954                                                                                                                                                                                              |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                                      | יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.                                                                                                                                                                     |
| נתינות                                                                       | ישראלית                                                                                                                                                                                                |
| 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 | מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל (ראו תקנה 29 לפרק ד' זה להלן).<br>מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל.<br>מכהן כדירקטור בדלק נכסים.<br>מכהן כדירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב. |
| תחילת כהונה                                                                  | 26.11.2019                                                                                                                                                                                             |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות                                              | רו"ח מוסמך. בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מינהל עסקים מטעם שלוחת אוניברסיטת ברדפורד.<br>החל משנת 2011 ועד לחודש יולי 2019, כיהן מר אבי לוי כמנכ"ל חברת מליסרון בע"מ. |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות                                                   | מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל, דירקטור בדלק נכסים, ודירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.                                                                               |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                                            | כן - מר אבי לוי הינו אביו של מר אחיעד לוי, שהינו דירקטור בחברה ונושא משרה בדלק ישראל, דלק נכסים ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ.                                                                                |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                | כן.                                                                                                                                                                                                    |

**אליעזר להב - דירקטור רגיל**

|                                          |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------|
| מספר זיהוי                               | 051352334                          |
| תאריך לידה                               | 14.5.1952                          |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                  | יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A. |
| נתינות                                   | ישראלית.                           |
| חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון    | לא.                                |
| האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני | לא.                                |

|                                                                                 |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה<br>בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | לא.                                                                                                               |
| תחילת כהונה                                                                     | 27.6.2011                                                                                                         |
| השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות                                                | השכלה תיכונית. דירקטור בחברות בשליטתו.                                                                            |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות                                                      | חברות בשליטתו כדלקמן: ס.מ.ל היפר באר שבע<br>(1997) בע"מ, חגית ואלי השקעות בע"מ.                                   |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                                               | אליעזר להב הינו בן זוגה לשעבר של בעלת העניין<br>בחברה – גב' חגית להב, ואביו של בעל העניין בחברה –<br>מר אמיר להב. |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                   | לא.                                                                                                               |

הלל (איליק) רוז'נסקי - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                      | 059058919                                                                                                                                                                                                                                             |
| תאריך לידה                                                                      | 24.10.1959                                                                                                                                                                                                                                            |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                                         | יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.                                                                                                                                                                                                                    |
| נתינות                                                                          | ישראלית.                                                                                                                                                                                                                                              |
| חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון                                            | לא.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני                                        | לא.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה<br>בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל מכוח הסכם סגן<br>יו"ר (ראו סעיף 2.2 לתקנה 21 לעיל) וכדירקטור<br>בחברה.<br>מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים.<br>מכהן כדירקטור בדלק ישראל.<br>מכהן כדירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן<br>בחברות נוספות מקבוצת להב. |
| תחילת כהונה                                                                     | 11.5.2016                                                                                                                                                                                                                                             |
| השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות                                                | בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ- Northwood<br>University.                                                                                                                                                                                            |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות                                                      | מכהן כדירקטור בשנר דן (2005) בע"מ וא.ח. שותף<br>כללי בע"מ.<br>מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל, דירקטור<br>בדלק נכסים, ודירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן<br>בחברות נוספות מקבוצת להב                                                           |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                                               | לא                                                                                                                                                                                                                                                    |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                   | כן.                                                                                                                                                                                                                                                   |

אילן שגב - דירקטור רגיל

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                   | 009001959                                                                                                                                                                                                                      |
| תאריך לידה                                                                   | 14.09.1946                                                                                                                                                                                                                     |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                                      | דב הוז 21, כפר סבא                                                                                                                                                                                                             |
| נתינות                                                                       | ישראלית.                                                                                                                                                                                                                       |
| חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון                                         | ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.                                                                                                                                                                        |
| 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 | לא (למעט כהונה כדירקטור בלהב הרים ירוקים בע"מ).                                                                                                                                                                                |
| תחילת כהונה                                                                  | 22.08.2010                                                                                                                                                                                                                     |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות                                              | 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. |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות                                                   | לא.                                                                                                                                                                                                                            |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                                            | לא.                                                                                                                                                                                                                            |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                | כן.                                                                                                                                                                                                                            |

דנה כספי - דח"צ

|                                                                              |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                   | 029325149                                                                                                       |
| תאריך לידה                                                                   | 3.3.1972                                                                                                        |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                                      | ששת הימים 16, מבשרת ציון                                                                                        |
| נתינות                                                                       | ישראלית                                                                                                         |
| חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון                                         | ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.                                                         |
| האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני                                     | כן.                                                                                                             |
| הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | לא.                                                                                                             |
| תחילת כהונה                                                                  | 4.9.2017                                                                                                        |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות                                              | תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.<br>תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים. |

|                                                                                                                                                                       |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| רישיון רו"ח.<br>1/2021 – משנה למנכ"ל בחברת IP Innovative Power GmbH<br>12/2019-8/2010 - סמנכ"לית כספים בחברת ג"י.פי<br>גלובל פאוור בע"מ ונושאת משרה בחברות קשורות לה. |                                   |
| אינטר תעשיות פלוס בע"מ<br>.Innovative Power Singapore PTE LTD                                                                                                         | 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                                                                                                                                                                                             | מען להמצאת כתבי בית-דין                                                      |
| ישראלית                                                                                                                                                                                             | נתינות                                                                       |
| ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול.                                                                                                                                                | חברות 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.<br>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                                     |
| סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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.<br>בוגר תואר B.A. במנהל עסקים בהצטיינות, בית הספר אריסון למנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה. התמחות במימון וניהול סיכונים.<br>2018 ואילך: סמנכ"ל רוסאריו שירותי חיתום, רוסאריו קפיטל.<br>2016 ואילך: מנהל תחום פעילות נדל"ן ונכסים אלטרנטיביים, רוסאריו קפיטל.<br>2014 ואילך: מנהל תחום מוצרים פיננסיים, רוסאריו קפיטל. | 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 |



|                                                                              |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | לא.                                                                                           |
| תחילת כהונה                                                                  | 22.3.2020                                                                                     |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות                                              | השכלה תיכונית, קורס דירקטורים.<br>מנכ"ל ובעלים של קבוצת הודיה אחזקות בע"מ החל מ- 2002 - היום. |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות                                                   | קבוצת הודיה אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה.                                                      |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                                            | לא.                                                                                           |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                | לא.                                                                                           |

**תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה**חנה זמיר טואף - מנכ"ל

|                                   |                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                        | 023890536                                                                    |
| תאריך לידה                        | 15.10.1968                                                                   |
| מען להמצאת כתבי בית-דין           | רעננה, רח' אחד העם 34ג'.                                                     |
| נתינות                            | ישראלית.                                                                     |
| תחילת כהונה                       | 28.06.2010                                                                   |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות   | בוגרת ומוסמכת במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.<br>מנכ"ל החברה.                   |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות        | ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ, א.ח. שותף כללי בע"מ,<br>ובנוסף חברות בנות של החברה. |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה | לא.                                                                          |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית     | לא.                                                                          |

שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים

|                                                            |                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                 | 057717738                                                                                                                             |
| תאריך לידה                                                 | 29.5.1962                                                                                                                             |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                    | יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.                                                                                                    |
| נתינות                                                     | ישראל.                                                                                                                                |
| תאריך תחילת כהונה                                          | 27.6.2011                                                                                                                             |
| תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | סמנכ"ל כספים והאחראי על ניהול סיכונים בחברה וכן ממונה על האכיפה הפנימית.                                                              |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה                          | לא.                                                                                                                                   |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות                            | כלכלה בהתמחות חשבונאית, אוניברסיטת בן - גוריון;<br>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<br>פדידה - רו"ח. |  |
|---------------------------------------------------------|--|

יורם אייל - מנכ"ל דלק ישראל

|                                   |                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                        | 023737697                                                       |
| תאריך לידה                        | 11.4.1968                                                       |
| מען להמצאת כתבי בית-דין           | מכבי 21 רעננה.                                                  |
| נתינות                            | ישראלית (בעל אזרחות גרמנית)                                     |
| תחילת כהונה                       | 15.1.2021                                                       |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות   | B.A מנהל עסקים.<br>סמנכ"ל קמעונאות ומסחר קבוצת פז + מנכ"ל פריץ. |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות        | -                                                               |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה | לא.                                                             |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית     | לא.                                                             |

פליקס שופמן - מנהל נכסי נדל"ן - דלק ישראל

|                                   |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                        | 014562169                                                                                                                                                |
| תאריך לידה                        | 16.12.1965                                                                                                                                               |
| מען להמצאת כתבי בית-דין           | הסייפן 58 רמת השרון 4724855.                                                                                                                             |
| נתינות                            | ישראלית.                                                                                                                                                 |
| תחילת כהונה                       | 18.2.2021                                                                                                                                                |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות   | BA כלכלה ונהול – אוניברסיטת תל אביב<br>לימודי תעודה שמאות קרקעין - אוניברסיטת תל<br>אביב.<br>עיסוק ב 5 שנים אחרונות - סמנכ"ל פיתוח עסקי<br>מליסרון בע"מ. |
| משמש כדירקטור בחברות הבאות        | -                                                                                                                                                        |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה | לא.                                                                                                                                                      |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית     | לא.                                                                                                                                                      |

יוסי גינוסר - מבקר פנים

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| מספר זיהוי                                                    | 055377071   |
| תאריך לידה                                                    | 13.11.1958  |
| תאריך תחילת כהונה                                             | 12.7.2020   |
| תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו<br>או של בעל עניין בו | מבקר פנימי. |

|                                   |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה | לא.                                                                                                                                     |
| השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות   | בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים;<br>בוגר לימודי מנהל עסקים מאוניברסיטת שיקגו;<br>מנכ"ל משרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. |

#### **תקנה 26ב - 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 7.3.2022, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור הגדלת ההון הרשום של החברה מ-250 מיליון ש"ח המחולקים ל-250 מיליון מניות רגילות של החברה, ל-270 מיליון ש"ח מחולקים ל-270 מיליון מניות רגילות של החברה. נכון למועד זה, טרם התקיימה האסיפה הכללית כאמור והנושא טרם אושר. לפרטים נוספים ראו דוח אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 2022-01-027073.

#### **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות**

א. ביום 30.12.2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת התגמול של החברה, 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) רוזינסקי, מר אילן שגב, מר נפתלי שמשון ומר אחיעד לוי; הארכת כהונה של מר אהוד נחתומי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים; אישור תנאי כהונתו של מר אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בשלוש חברות בת של החברה, לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14.11.2021. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים ימים 25.11.2021, 23.12.2021 ו-2.1.2022 (אסמכתאות מס': 2021-01-171966, 2021-01-184416 ו-2022-01-000778, בהתאמה).

ב. ביום 27.2.2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות שלהלן: אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022; אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוזינסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-027073)

## **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 ועדת התגמול של החברה בישיבתה מיום 30.6.2021.

### **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 מיידי שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (מספר אסמכתא: 2021-01-075228).

**תאריך: 30.3.2022**

---

**שלמה פדידה**  
**סמנכ"ל כספים**

---

**חוה זמיר טואף**  
**מנכ"לית**

---

**אבי לוי**  
**יו"ר הדירקטוריון**

## **חלק ה'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים  
ומיידיים), התש"ל-1970**

**מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) (לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "תאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חוה זמיר-טואף, מנכ"לית;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות על סביבת המחשוב ובקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: הכנסות וניהול פרויקטים;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) :

### **הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי**

אני, חוה זמיר-טואף, מצהירה כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2021 (להלן - "הדוחות") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד):**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, שלמה פדידה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2021 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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