להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2022

מבנה הדוח התקופתי

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון

פרק ג' - דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

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 2022

חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("**החברה**") והתפתחות עסקיה במהלך שנת 2022 ("**תקופת הדוח**") ועד למועד פרסומו. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2022 ("**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, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב- 77 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה. למועד פרסום הדוח לחברה החזקות ב-80 נכסי כנ"ל.

ב. החזקות 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, וקיים פורטפוליו אחד של נכסים המושכרים לחברת Decathlon , הנחשב כנכס מהותי. 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. **<u>אנרגיה ירוקה מתחדשת</u>** – הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("**להב אנרגיה**"), אשר לה החזקה בתאגידים הרשומים בישראל ובחו"ל ("**קבוצת האנרגיה**"), כדלקמן:

א. בישראל, פועלת הקבוצה בתחום פעילות זה באמצעות החזקה, במישרין ובעקיפין, ב- 7 חברות הרשומות בישראל אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 107 מתקנים סולאריים, הכוללים בתוכם 105 מתקנים קטנים, ושני מתקנים סולארים בינוניים, בהספק מותקן מצטבר של כ-16.7 מגה וואט ("**המתקנים**"). אחת מבין חברות להב אנרגיה, 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.. בנוסף, להב אנרגיה חתומה על מספר הסכמים עם צדדים שלישיים אשר יאפשרו לה בכפוף לקיום תנאים מתלים להקים מתקנים סולריים נוספים. לפרטים אודות חתימת להב אנרגיה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת פריים אנרג'י פי. אי בע"מ בתחום פעילות זה, ראו סעיף 1.4.18 להלן.

ב. בחו"ל פועלת קבוצת האנרגיה, נכון למועד זה, בפורטוגל ובהונגריה, וזאת לאחר שבחודשים דצמבר 2022 ופברואר 2023, השלימה להב אנרגיה עסקאות לרכישת תאגידים הרשומים בפורטוגל ובהונגריה, אשר פועלים בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת במדינות אלו. יצוין כי עם השלמת שתי העסקאות הנ"ל, החלה החברה לפעול לראשונה בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת מחוץ למדינת ישראל. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.4.221 ו-1.4.22 להלן.

ג. בנוסף לאמור לעיל וכאמור בסעיף 1.4.13 ובסעיף 5.1.4 להלן, ביום 1.8.2022 השלימה להב אנרגיה את רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, חברה פרטית העוסקת, בין היתר, בתחום פינוי פסולת ותחום הפעלת תחנות מעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.4.13 ו- 5.1.4 לדוח תקופתי זה להלן.

לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

1.2.3.3. **<u>תחום תחנות הדלק בישראל</u>** - 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 "ג'ו"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו"; וכן שיווק ישיר, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים ומוצרי גז טבעי וגפ"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. בדלק ישראל, מחזיקה החברה בשיעור של כ-39.6% מהונה המונפק והנפרע, כאשר יתרת מניות דלק ישראל מוחזקות על ידי ב.ג.מ בע"מ ("**ב.ג.מ**")[1] ונ.נ.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("**נ.נ.ד.מ**")[2] המחזיקות יחד בכ- 34.65%, דלק פטרוליום בע"מ ("**דלק פטרוליום**") המחזיקה בכ- 24.75%, ומר יורם אייל (מנכ"ל דלק ישראל) המחזיק בכ- 1%. בדלק נכסים, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 38.69%, כאשר יתרת מניות דלק נכסים מוחזקות על ידי ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ המחזיקות יחד בכ- 33.85%, דלק פטרוליום המחזיקה בכ- 24.18% ורגנאר 1 השקעות שותפות מוגבלת (בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא) המחזיקה בכ- 3.28%.

1.2.5. בעניין זה, יצוין כי בהתאם לאמור לעיל ונכון למועד זה, בעלי השליטה בדלק ישראל ובדלק נכסים הם החברה וב.ג.מ, המחזיקים, יחד, בשיעור של כ-74.25% מהונה המונפק וזכויות ההצבעה בדלק ישראל וכ- 72.54% מהונה המונפק וזכויות ההצבעה בדלק נכסים, וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ הן ביחס לדלק ישראל והן ביחס לדלק נכסים, ונועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברות כאמור כ"דבוקת שליטה", וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ, אשר מכוחו מצביעה נ.נ.ד.מ בחברות כאמור על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

1.2.6. כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות דלק ישראל ודלק נכסים, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות דלק ישראל ודלק נכסים ובדירקטוריון החברות כאמור, דלק פטרוליום נחשבת גם היא כבעלת שליטה בחברה. לפרטים אודות ההסכמים כאמור, ראו סעיף 6.31 לפרק א' זה להלן.

1.3. **<u>אופיו ותוצאתו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים</u>**

<u>פיצול דלק ישראל והקמת דלק נכסים</u> – 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 הועבר מדלק ישראל לדלק נכסים במסגרת הפיצול,

---

[1] ב.ג.מ, המוחזקת במלואה על ידי מר אוריאל מנצור, הינה שותפה של החברה מזה שנים בנכסים רבים בגרמניה.

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

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**

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על השפעת נגיף הקורונה על פעילותה, ובכלל זה על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף.

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 הגיאו-פוליטיות, 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. **עליית האינפלציה ועליית הריבית**

החל משנת 2021, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-5.3%.[3] יצוין כי פלישת רוסיה לאוקראינה האיצה את התהליך האינפלציוני תחילה בגוש האירו, עקב תלות המשק האירופאי באספקת הגז הרוסי, ובהמשך בעולם כולו. בשל הסנקציות שהוטלו על רוסיה ע"י מדינות אירופה וארה"ב עלו בצורה חדה מחירי הגז ומחירי האנרגיה בכלל, כשבנוסף עלו גם מחירי מוצרי מזון שרוסיה ואוקראינה הן יצואניות מובילות שלהם בעולם.

סביבת האינפלציה בעולם מוסיפה להיות גבוהה אך בחודשים האחרונים נרשמת מגמת התמתנות במדינות רבות. עם זאת, במדדי הליבה המגמה מעורבת. נמשכות העלאות הריבית בעולם אך הקצב מתמתן. בארה"ב, הצמיחה ברבעון הרביעי לשנת 2022 עמדה על 2.9%, מעל

[3] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

לתחזיות החזאים. מדד המחירים לצרכן (CPI) ירד בינואר ל-6.4%, ירידה מתונה ביחס לתחזיות החזאים. בגוש האירו, האינפלציה התמתנה לקצב של 8.5% בינואר 2023, ירידה חדה יותר מתחזיות החזאים, אך אינפלציית הליבה המשיכה לעלות.[4]

בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל[5], התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% בשנת 2024. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים של שנת 2023 צפוי להיות 3%. בשנת 2024, צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.[6]

לצד עליות המחירים העולמית, החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בכלל זה, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל, משיעור אפסי לשיעור של כ-2%, כאשר לאחר מכן המשיכה הריבית לעלות ובפברואר 2023 הועלתה ל-4.25%, העלאה של 0.5% מריבית ינואר 2023.[7]

<u>השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה</u>

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב ותחומי פעילותה של דלק נכסים, התאפיינה שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה.

השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה – למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

השפעות על נכסי דלק נכסים – נכון למועד דוח תקופתי זה, חלק מהכנסות דלק נכסים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ו\או לסל הוצאות השיווק לבנזין, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את הכנסות דלק נכסים. מאידך, נכון למועד דוח תקופתי זה, חוב דלק נכסים אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית פריים בתוספת מרווח. לפיכך, השפעת האינפלציה על הוצאות המימון של דלק נכסים אינה ישירה אלא עשויה להשפיע על המשך עליית ריבית הפריים וכתוצאה מכך להעלות את גובה הוצאות המימון של דלק נכסים. נכון למועד דוח תקופתי זה, לעליית האינפלציה הנוכחית אין השפעה מהותית על תוצאות דלק נכסים. יחד עם זאת, אין ביכולת דלק נכסים להעריך כיצד המשך עליית האינפלציה תשפיע בעתיד על הכלכלה העולמית ועל המשק הישראלי ועל תוצאות הפעילות של דלק נכסים.

השפעות על עסקי דלק ישראל – כאמור לעיל במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הכנסות דלק ישראל מדמי שכירות אינן צפויות להישחק (ריאלית) באופן מהותי. עליה משמעותית באינפלציה בישראל, עלולה לגרום למיתון במשק אשר בנסיבות מסוימות יכולה לפגוע בהיקף המכירות של דלק ישראל.

השפעות על פעילות האנרגיה הירוקה – החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות

---

[4] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/55237/

[5] ראו אתר בנק ישראל החלטת הוועדה מוניטרית מיום 3 באוקטובר 2022-
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/03-10-22.aspx

[6] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases

[7] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/55237/

על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד.

באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכשה מהונה העצמי, בעוד שהפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות מדד. בעניין זה, יצוין כי כאמור בסעיף 5.1.3.2 לפרק א' זה להלן, מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה (כהגדרתה בסעיף 5.1.3.2 להלן), הינם קבועים וצמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס שנתי) בהפחתת 1%, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה.

השפעות על פעילות הסולו של החברה - הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינן אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכום ההחזר של החברה. אגרות החוב הנוספות של החברה (סדרה ב') אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

<u>השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה</u>

השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות הבנקאיות ואגרות החוב של החברה הנושאות ריבית משתנה, כמפורט להלן.

נכון ליום 31.12.2022, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-39% מסך האשראי של החברה למועד זה. כמו כן, נכון ליום 31.12.2022, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-213 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-48% מסך האשראי של החברה (להב אל.אר.) למועד זה. ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות עם ריבית קבועה, למעט הלוואה אחת עם ריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך. ביחס לדלק נכסים עיקר ההלוואות הינן בריבית משתנה ולעליה בשיעור הריבית יכולה להיות השפעה על עסקי החברה. ביחס לדלק ישראל עיקר ההלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ועל כן לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה ויכולתה לגייס מימון, וכן לאור מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השפעותיה הפוטנציאליות של העלייה בשיעור האינפלציה והריבית על הקבוצה, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך דוח זה

והערכותיה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש, או שיתממש באופן דומה לזה המתואר לעיל, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

1.4.4. **<u>קבלת מימון מבנק לאומי</u>**

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).

1.4.5. **<u>פרסום טיוטת תשקיף פומבית של דלק ישראל</u>**

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). יצוין כי בשלב זה, תהליך הנפקת דלק ישראל נעצר ונכון למועד זה אין וודאות כי יחודש ו/או כי ניירות הערך של דלק ישראל יירשמו למסחר בבורסה.

1.4.6. **<u>השלמת עסקה לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב</u>**

ביום 1.3.2022 הודיעה החברה כי בהמשך לשת"פ עם אזורים (כהגדרתו בסעיף 1.2.3.3 לעיל), חתמו דלק נכסים וחברה בת בבעלותה של אזורים 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.

1.4.7. **<u>אסיפה כללית</u>**

ביום 12.4.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההחלטות הבאות: 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) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022; אישור הגדלת ההון הרשום של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13.4.2022 (אסמכתאות מס' 2022-01-027073 ו- 2022-01-047971, בהתאמה).

1.4.8. **<u>דירוג אגרות חוב של החברה</u>**

ביום 25.5.2022 פרסמה חברת הדירוג "מידרוג" דוח דירוג עדכני ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ("**אג"ח ב**"), במסגרתו שונה אופק הדירוג של אג"ח ב' מאופק יציב לאופק חיובי. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-

.(01-064558

1.4.9. **דוח נאמן**

ביום 23.6.2022 פרסמה החברה את דוח הנאמן לאגרות החוב סדרה ב' וסדרה ז' של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-077755).

1.4.10. **התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 23.6.2022 הודיעה החברה על התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2022. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-078205).

1.4.11. **עסקה לרכישת חברות המחזיקות ומנהלות מרכז כנסים בעיר Bad Honnef בגרמניה**

ביום 10.7.2022 הודיעה החברה כי חברות בת זרות של החברה, חתמו על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הונן המונפק של שתי חברות פרטיות הרשומות בגרמניה – חברה אחת המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה וחברה נוספת המספקת שירותי ניהול לנכס כאמור, וזאת בתמורה לסך של כ- 13.4 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). ביום 4.10.2022 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 10.7.2022 ו- 6.10.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-086578 ו- 2022-01-100809, בהתאמה).

1.4.12. **חתימה על הסכם למכירת הנכס בסיטי טאוור**

ביום 14.7.2022, חתמו החברה ויתר בעלי מניות סיטי א.ק. אחזקות בע"מ ("**סיטי**"), חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה, חגית ואלי השקעות בע"מ[8] וצד שלישי ואשר הינה בעלת הזכויות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר במגדל סיטי-טאוור שברמת גן ("**הנכס**"), על הסכם למכירת הנכס של סיטי (ובכלל זה מכירת מלוא הזכויות בנכס), לצד שלישי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 63 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090286).

1.4.13. **התקשרות להב אנרגיה ירוקה במערכת הסכמית עם חברת מפעת**

ביום 1.8.2022, השלימה להב אנרגיה את רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, אשר הינה חברה הפועלת בתחום איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון. החל מאותו מועד, החלה החברה לפעול לראשונה, במסגרת תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת, גם בתחום פעילותה של מפעת. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 27.4.2022 ו- 2.8.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-051433 ו- 2022-01-097882, בהתאמה).

1.4.14. **חתימה על הסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר Berenburg בגרמניה**

ביום 31.8.2022 חתמה שותפות בת זרה של החברה על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר Berenburg בגרמניה, בתמורה לסך של כ- 29

---

[8] חברה פרטית בשליטת מר אלי להב, דירקטור בחברה.

מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). ביום 21.1.2023 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 1.9.2022 ו- 3.1.2023 (אסמכתאות מס': 2022-01-112519 ו- 2023-01-001291, בהתאמה).

1.4.15. **<u>התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בקיבוץ אילות</u>**

ביום 6.10.2022, התקשרה החברה עם פוקס-ויזל בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, וחברה בשליטתו של מר נפתלי שמשון (דירקטור בחברה ובעל מניות מהותי בה) (בסעיף זה, ביחד: "**השותפים**"), וכן עם קיבוץ אילות אגש"ח בע"מ (בסעיף זה: "**הקיבוץ**"), חברה פרטית (בסעיף זה: "**השותף הכללי**") ושותפות מוגבלת (בסעיף זה: "**השותפות**"), אשר שתיהן בשליטתו המלאה של הקיבוץ, וכאשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים בהסכם שנחתם בין הקיבוץ ובין השותפות, תהא השותפות בעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 22 דונם, בסמוך לקיבוץ אילות (בסעיף זה: "**המקרקעין**"), בהסכם לרכישת 74% מהון המניות המונפק של השותף הכללי ו- 74% מהזכויות בשותפות, כאשר עלות הקמת הפרויקט (לרבות רכיב התמורה בגין הקרקע ומכלול הוצאות העסקה) מוערכת בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (כ- 45 מיליון ש"ח חלק החברה). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 6.10.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-100992).

1.4.16. **<u>חלוקות דיבידנד בדלק ישראל</u>**

בימים 22.5.2022 ו- 22.11.2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח בכל אחת משתי החלוקות כאמור, כאשר חלקה של החברה בכל חלוקה עמד על סך של 20 מיליון ש"ח.

1.4.17. **<u>עסקה לרכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה</u>**

ביום 8.12.2022 חתמה חברת בת זרה המוחזקת במלואה על ידי החברה, על הסכם מחייב עם צד שלישי בדבר רכישת 90% מכלל הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה, כאשר ה-10% הנוספים מהזכויות בנכס נרכשו על ידי שותף מקומי של החברה, ממקורותיו. הסכום ששולם על ידי חברת הבת הזרה (90%) והשותף המקומי (10%) בתמורה לנכס הינו כ- 11 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). ביום 20.1.2023 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 11.12.2022 ו- 22.1.2023 (אסמכתאות מס': 2022-01-118347 ו- 2023-01-008377).

1.4.18. **<u>חתימה על מזכר הבנות לשיתוף פעולה עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ</u>**

ביום 14.12.2022 נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י פי. אי בע"מ, חברה שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (בסעיף זה: "**פריים**"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש בהיקף של עד כ- 65 מגה-וואט (AC), עד כ- 98 מגה-וואט (DC), אשר לגביהם, כפי שנמסר לחברה מפריים, קיימים הסכמי שכירות המאפשרים את הקמתם, קיימות מכסות, קיים אישור עקרוני מבנק למימון חלקי של הקמתם וקיים אישור עקרוני לחיבורם לרשת. נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם מחייב עם פריים בקשר עם האמור לעיל ואין וודאות כי ייחתם. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.12.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-119784).

1.4.19. **<u>הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה והרחבת סדרה</u>**

ביום 1.2.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (כפי שתוקן ביום 2.2.2023) על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך של יום 30.8.2021 ("**דוח הצעת המדף**"), במסגרתו הציעה לציבור במכרז שהתקיים ביום 2.2.2023, עד 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית). אגרות החוב (סדרה ג') הוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה, ב-220,000 יחידות, במכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), אשר לא יעלה על שיעור של 3.75% לשנה, כשהרכב כל יחידה היה 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ומחירה של כל יחידה עמד על סך של 1,000 ש"ח (בסעיף זה: "**ההנפקה**").

ביום 5.2.2023 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, במסגרתו הודיעה כי שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ג') כפי שנקבע במכרז הציבורי שהתקיים בהנפקה הינו: 3.73% (בסעיף זה: "**הריבית שנקבעה**"). שיעור הריבית החצי שנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') הינו שיעור הריבית שנקבעה חלקי שניים, קרי 1.865%.

עוד הודיעה החברה כי במסגרת ההנפקה, קיבלה החברה התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים להגשת הזמנות במכרז לרכישת 177,097 יחידות הכוללות 177,097,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), אשר היוו כ-80.5% מסך יחידות אגרות החוב (סדרה ג') שהוצעו לציבור על פי דוח הצעת המדף. במסגרת המכרז הציבורי בהנפקה, הנפיקה החברה סה"כ 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), כאשר התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור, הסתכמה בסך של 220,000,000 ש"ח.

לפרטים נוספים אודות ההנפקה וכן לפרטים אודות שטר הנאמנות שצורף כנספח לדוח הצעת המדף, ראו דוח הצעת מדף (מתוקן) ודוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, אשר פורסמו בימים 2.2.2023 ו- 5.2.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-011866 ו- 2023-01-012205, בהתאמה).

ביום 6.2.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, מכוחה הקצתה לפניקס אחזקות בע"מ החברה 15,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך כולל של 15,000,000 ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח מיידי זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 235,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעה פרטית ודוח משלים לדוח כאמור, שפרסמה החברה בימים 6.2.2023 ו- 14.2.2023, בהתאמה (אסמכתאות מס': 2023-01-012637 ו- 2023-01-014632).

יצוין כי אגרות החוב (סדרה ג') דורגו על ידי חברת הדירוג "מדרוג" ("**חברת הדירוג**") בדירוג דרוג של A3.il (אופק חיובי) לאגרות החוב, וזאת עד לסכום של 235,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות דוחות הדירוג שפרסמה חברת הדירוג בעניין זה, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 7.12.2021, 31.1.2023 ו- 6.2.2023 (אסמכתאות מס': 2022-01-117786, 2023-01-011149 ו- 2023-01-012607, בהתאמה).

1.4.20. **<u>עסקת השקעה בין דלק נכסים לבין שותפות מוגבלת בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא</u>**

ביום 19.2.2023, נחתם הסכם בין דלק ישראל נכסים לבין קרן רגנאר 1 שותפות מוגבלת בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא (בסעיף זה: "**רגנאר**"), במסגרתו הקצתה דלק

נכסים לרגנאר מניות אשר היוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של דלק נכסים, וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח אשר יושקע בדלק נכסים, לפי שווי של דלק נכסים בסך של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). עוד נקבע בהסכם כאמור כי ככל שדלק נכסים תבצע הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת (בסעיף זה: "**IPO**"), בתוך שמונה שנים ממועד השלמת העסקה, אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות נוספות של דלק נכסים, בסמוך לפני השלמת ה- IPO, בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח, על פי 87.5% משווי דלק נכסים (לפני הכסף) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה של דלק נכסים ב- IPO. ביום 5.3.2023 הושלמה העסקה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 10.1.2023, 20.2.2023 ו- 6.3.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-005241, 2023-01-018840 ו- 2023-01-024210).

1.4.21. **<u>רכישת חברה שבבעלותה מתקן סולארי בפורטוגל</u>**

ביום 12.12.2022, השלימה להב אנרגיה רכישת מחצית מהונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת כאמור (בסעיף זה: "**החברה הנרכשת**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 13 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). בבעלותה של החברה הנרכשת מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ-19.08 MWp על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 30 שנה בדמי שכירות קבועים עם אופציה שקיבלה לשלושים שנה נוספות (בסעיף זה: "**המתקן בפורטוגל**"). המתקן בפורטוגל מחובר לרשת החשמל המקומית ולמיטב ידיעתה עובד כסדרו ומייצר חשמל מזה למעלה משנה. במקביל בעת רכישת 50% מהחברה הנרכשת, נחתמו בין המוכרת לבין החברה הנרכשת מערכת הסכמים נוספת הכוללת הסכם אופציה והסכם בעלי מניות. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13.12.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-118950).

1.4.22. **<u>רכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה</u>**

ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הונן המונפק והנפרע של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולריים בהונגריה (בסעיף זה: "**החברות הנרכשות**"), וזאת בתמורה סך כולל של כ- 18 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). בבעלותן של החברות הנרכשות מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים בהיקף של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותן. המתקנים כאמור מחוברים לרשת החשמל, ולמיטב ידיעת החברה עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT). הסכם ההתקשרות עם רשות החשמל בתוקף עד לשנת 2045, ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-016854).

1.4.23. **<u>פרסום תשקיף להשלמה על ידי דלק נכסים</u>**

ביום 28.2.2023 הודיעה החברה כי דלק נכסים פרסמה תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2023-01-021831), וזאת במסגרת רצונה לפעול לרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-018625).

1.4.24. **<u>שינוי החזקות בעלי עניין</u>**

להחזקות בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, ראו מצבת בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.12.2022 שפורסמה על ידי החברה ביום 5.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-003385).

1.4.25. **<u>נכסים נוספים שנמכרו ושנרכשו בתקופה הדוח</u>**

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/או הלוואת 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 להון עצמי לתקופת האחזקה של הנכס	תשואת עסקת המכירה (CAP)
Leipizg	07/17	24/04/22	911	8.56%	578	1,264	30/12/22	1,550	286	639	375	65%	5.3%
Nambung	07/17	01/05/22	1,121	8.56%	711	1,537	31/08/22	1,250	-287	128	419	59%	8.19%

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):

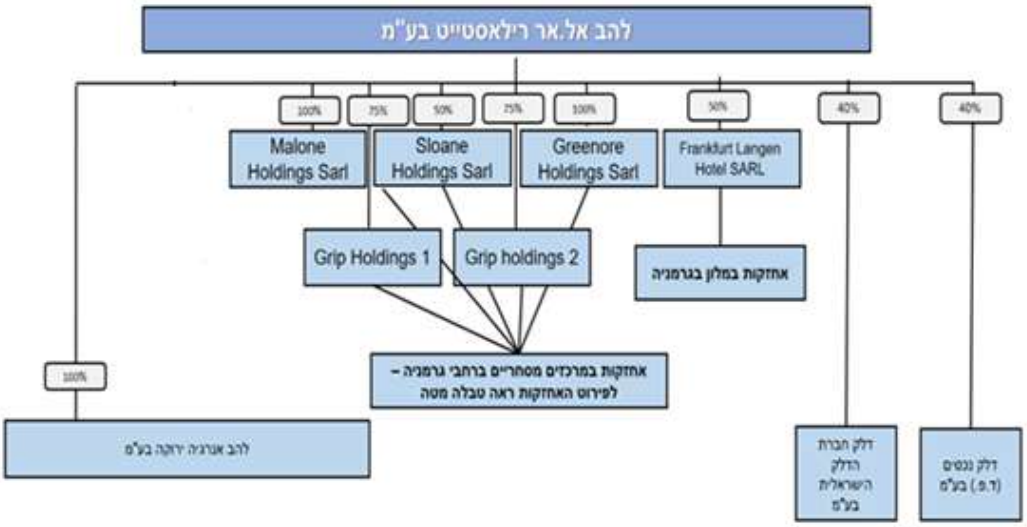
מיקום	סוג הנכס	שטח להשכרה במ"ר	שוכר עיקרי	תקופת שכירות (שוכר עיקרי)	מחיר רכישה (כולל הוצאות)	NOI שנתי צפוי	תשואת הנכס במועד הרכישה (Cap)	הון עצמי	חלקה של החברה בנכס
Bernburg	DIY	7,611	Hagbau	12/24*	3,263	215	8.24%	1,633	75%
Glaucah+Alsdof	מוסכים	2,368	A.T.U	06/40	2,477	182	8.25%	877	100%
Bad Honnef	מרכז לימוד וחדרי אירוח	7,286	ממשלת גרמניה	09/28	13,400	1,000	9.16%	4,687	75%

*מתנהל משא ומתן לשינוי השוכר ולהארכת תקופת שכירות עד לשנת 2035.

** לפרטים אודות נכסי נדל"ן נוספים שנרכשו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיפים 1.4.11, 1.4.14 ו- 1.4.17 לעיל.

1.5. **<u>מבנה החזקות</u>**

להלן תרשים מבנה ההחזקות בקבוצה נכון למועד הדוח (לתרשים מפורט של מבנה ההחזקות בקבוצת הנדל"ן, בקבוצת האנרגיה ובדלק ישראל , ראו סעיפים 4, 5 ו- 6 להלן, בהתאמה)*:



1.6. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך שלה בשנתיים האחרונות</u>**

לפרטים אודות הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה וכן הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, במסגרתן גייסה החברה סך כולל של 235 מיליון ש"ח, ראו סעיפים 1.4.19 ו- **Error! Reference source not found.** לעיל.

1.6.1. <u>עסקאות בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה</u>

למיטב ידיעתה של החברה בהתאם לדיווחי בעלי עניין לחברה, בשנים 2021-2022 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)
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	4.1.2021	1,118,122 מניות רגילות	370
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	8.12.2021	610,409 מניות רגילות	640
חוה זמיר-טואף	מכירה מחוץ לבורסה	8.12.2021	210,409 מניות רגילות	640
שלמה פדידה	מכירה מחוץ לבורסה	8.12.2021	400,000 מניות רגילות	640
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	2.6.2022	667,448	516.06
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	2.8.2022	610,000	527.89
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	17.8.2022	140,000	522.2

חגית להב	מכירה מחוץ לבורסה	2.8.2022	610,000	527.89
חגית להב	מכירה מחוץ לבורסה	17.8.2022	140,000	522.2

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') ושטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), כדלקמן:

1.7.2.1. מגבלות על חלוקה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')

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

כמו כן, בכפוף לאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקות כלהלן: (א) אם לאחר החלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 85 מיליון ש"ח אך הגבוה מסך של 75 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לבצע חלוקות בשיעור של עד 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת; (ב) אם לאחר החלוקה כאמור יהיה שווה או יעלה ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של 85 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לבצע חלוקות בשיעור של עד 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת.

לענין זה:

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

החלוקות שבוצעו מיום 30.6.2016 או 31.12.2017 (לפי הסדרה), (מובהר כי יתרת העודפים מביאה בחשבון את החלוקות שבוצעו בפועל).

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

.1.7.2.2 <u>מגבלות על חלוקה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')</u>

החברה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) כל עוד ההון העצמי של החברה על־פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

א. יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה בסעיף 5.19.2) לא יעלה על 60%.

ב. החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 5.19.1-5.19.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הבדיקה);

ג. לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף כאמור (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי המפורטות שם);

ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים;

ה. החלוקה אינה פוגעת ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג').

ו. לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, והדירקטוריון קבע כך.

ז. החברה כללה בדוח המיידי בדבר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה

אודות החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל, וזאת לפחות 10 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל.

לעניין זה:

"**הון עצמי**": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד, בהתאם לרגולציה ולתקינה החשבונאית הקיימות במועד הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם מועד חתימת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג'), כולל זכויות מיעוט.

"**חוב פיננסי נטו**" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

"**תיק נזיל**" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

"**CAP נטו**" משמעו – הון עצמי (כהגדרתו לעיל), בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

"**תקופת הבדיקה**" משמעה – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים עוקבים.

1.7.3. <u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u> - נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

1.7.4. <u>יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך דוח זה</u> - נכון ליום 31.12.2022, יתרת עודפי החברה מסתכמת לסך של כ- 471 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 2020, 2021 ו- 2022 (באלפי ש"ח):

2.1.1. תחום הנדל"ן להשקעה (*)

		לשנת		
		2022	2021	2020
הכנסות	מחיצוניים	55,420	49,102	43,419
	ממגזרים אחרים	-	-	-
	סך הכל	55,420	49,102	43,419
עלויות	קבועות	-	-	-
	משתנות (**)	14,353	15,950	13,513
	סך הכל עלויות מיוחסות	14,353	15,950	13,513
רווח גולמי		41,067	33,152	29,906

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

(**) העלויות המשתנות בשנת 2022 כוללות הוצאות בגין: תחזוקה ותיקונים, ובשנים 2021-2020 כוללות גם שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

2.1.2. תחום האנרגיה (*) (**) (***)

		לשנת			
		2022(***)	2022(****)	2021	2020
		פינוי אשפה	אנרגיה סולארית		
הכנסות	מחיצוניים	108,873	11,351	11,223	7,267
	ממגזרים אחרים	-	-	-	-
	סך הכל	108,873	11,351	11,223	7,267
עלויות	קבועות	-	3,329	3,241	3,572
	משתנות	96,114	-	-	-
	סך הכל עלויות מיוחסות	96,114	3,329	3,241	3,572
רווח גולמי		12,759	8,022	7,982	3,695

(*) ביום 13.5.2020, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק של להב אנרגיה. 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. כמו כן, הנתונים לעיל כוללים גם את הפעילות בפורטוגל, אשר רכישתה הושלמה בחודש דצמבר 2022.

(**) 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.

(****) פעילות פינוי האשפה (המתבצעת באמצעות מפעת) מתייחסת לתקופה מיום 01/08/2022 ועד ליום 31/12/2022, לפי 79% מהפעילות.

2.1.3. תחום מוצרי הדלק והקמעונאות בישראל (*) (**)

		לשנת		
		2022	2021	2020
הכנסות	מחיצוניים	2,615,741	1,511,736	154,700
	ממגזרים אחרים	-	-	-
	סך הכל	2,615,741	1,511,736	154,700
עלויות	קבועות	-	-	-
	משתנות (**)	2,506,845	1,401,437	117,366
	סך הכל עלויות מיוחסות	2,506,845	1,401,437	117,366
רווח גולמי		108,896	110,299	37,334

(*) ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקת דלק ישראל.
(**) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

2.2. <u>הסברים להתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים</u>

לפירוט בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים הכלולים בטבלאות שלעיל ראו דוח דירקטוריון לשנת 2022 המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה ("**דוח הדירקטוריון**"), וכן סעיף 4 להלן (לעניין תחום הנדל"ן להשקעה).

3. <u>סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה</u>

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת הנדל"ן, האנרגיה הירוקה ודלק ישראל ראו סעיפים 4.4, 5.5 ו- 6.9 להלן, בהתאמה.

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

4. **תחום הנדל"ן להשקעה**

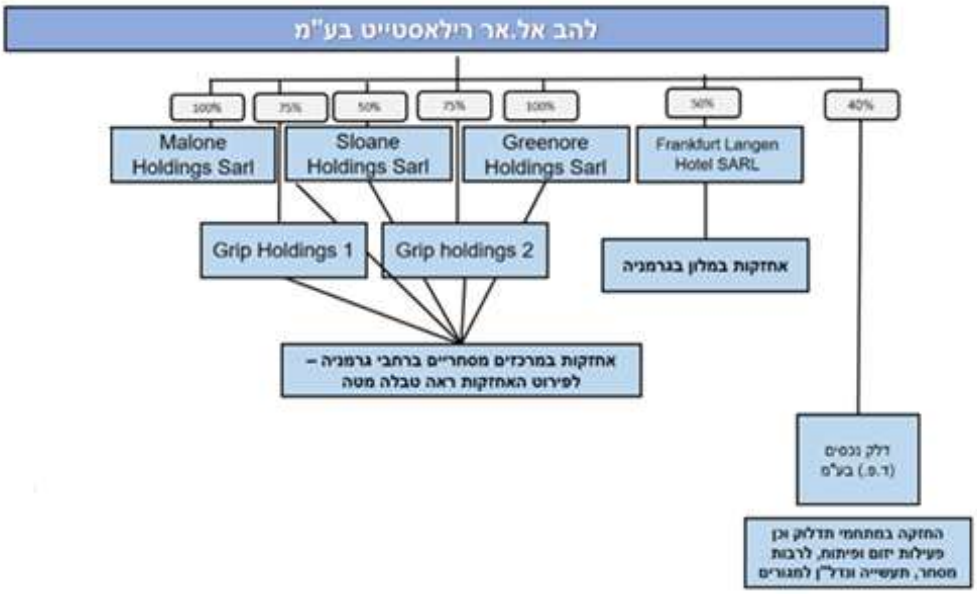
4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

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 31.12.2022 ולמועד דוח זה, פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת במערב אירופה ובישראל, כאשר קבוצת הנדל"ן הינה בעלת זכויות בכ- 77 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, בעוד שבישראל, כל פעילות הנדל"ן של קבוצת הנדל"ן מתבצעת בעיקר 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, 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:



(*) כמפורט בסעיף 1.4.12 לעיל, במהלך תקופת הדוח נמכר הנכס בחברת סיטי א.ק. בע"מ.

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 2022, אשר עמד על 3.5366

ש״ח לאירו:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022 (באלפי ש״ח)	**31.12.2021** (באלפי ש״ח)	**31.12.2020** (באלפי ש״ח)
סך הכנסות הפעילות (מדמי שכירות) (מאוחד)	5,182	4,980	4,760
רווחים/הפסדים משערוך (מאוחד)	5,843	4,873	2,225
רווחי/הפסדי הפעילות (מאוחד)	49,056	12,745	7,106
N.O.I מנכסים זהים (מאוחד)	-	-	-
N.O.I מנכסים זהים (חלק החברה)	-	-	-
סך N.O.I (מאוחד)	4,117	3,915	3,366

הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 הסתכמו בסך של כ-50,341 אלפי ש״ח.

להסברים אודות תוצאות הפעילות בתחום הנדל״ן להשקעה, ראו דוח הדירקטוריון.

4.3. <u>השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה בתחום הנדל״ן להשקעה</u>

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

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

4.3.4. **ירידת ערך נכסים מניבים להשקעה -** נכסי הנדל״ן המוחזקים על ידי קבוצת הנדל״ן מוצגים בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויים ההוגן. בהתאם, לירידת ערך נכסי הנדל״ן השלכות על ההון העצמי של החברה. להפחתה בשווי נכסי הנדל״ן עשויה להיות השלכות שתקשנה בעתיד להשיג מימון לחברה ו/או למי מחברות

הקבוצה. בנוסף, הפחתת שווי נכס נדל"ן להשקעה, גם אם אינה משפיעה על התזרים הנובע ממנו בתקופת המימון הקיימת, עשויה להשפיע ולהקשות על חידוש ההלוואה שניטלה כנגד הנכס ועל תנאי ההלוואה במועד החידוש.

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

4.3.6. **זמינות מימון בנקאי ומימון זר אחר -** הפעילות בנדל"ן המניב ממומנת 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 -** שווים 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.

4.4. <u>הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה</u>

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.

<u>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</u>:

4.4.1. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

פעילות קבוצת הנדל"ן בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל מתבצעת בעיקר באמצעות החזקתה בדלק נכסים, אשר פעילותה שונה ממרבית חברות הנדל"ן להשקעה הקיימות, שכן נכסי דלק נכסים ממוקמים על במגוון דרכים (עירונית 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 הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ובין היתר בהחזקה בנדל"ן המשמש לפעילות כתחנות תדלוק ומסחר, מושפעת מגורמים מאקרו כלכליים וביניהם, בין היתר, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, היקף הצריכה הפרטית לנפש, הביקוש למוצרי דלק, מרווח השיווק המפורסם על ידי מנהל הדלקים, זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו), מדיניות שער הריבית, היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות ועוד.

בהשוואה לאשתקד, ניכרת מגמת התאוששות במשק הישראלי במהלך שנת 2022. בעוד שבשנת 2021 שיעור האבטלה עמד על כ-6.3%, נכון ליום 31.12.2022, הוא עומד על כ-4.3%. כמו כן, שיעור הבלתי מועסקים בחודש דצמבר 2022 עמד על כ-4.3%, עלייה קלה ביחס לחודש נובמבר 2022 אז עמד שיעור זה על 4.1%.[9]

בשנת 2022 שיעור האינפלציה עמד על 3% בשנת 2022, וזאת בהשוואה לשיעור האינפלציה בשנת 2021 אשר עמד על 2.8%.[10] כמו כן, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל, משיעור אפסי לשיעור של כ-3.25% בתום שנת 2022, כאשר לאחר מכן המשיכה הריבית לעלות ובפברואר 2023 הועלתה ל-4.25%, העלאה של 0.5% מריבית ינואר 2023.[11]

חברות הדירוג הבינלאומית, בכלל, וחברת הדירוג S&P הדגישו את חוזקות הליבה של

---

[9] מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:
https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx

[10] מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/
מתוך אתר בנק ישראל:
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forcast0422.aspx

[11] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/55237/

דירוג האשראי של מדינת ישראל וביניהם: מדיניות מוניטרית גמישה, אישור התקציב בממשלה וכלכלה יציבה אל מול חולשות כגון נטל חובה גבוה וסיכונים גיאופוליטיים.

בשנת 2022 הוצאות הממשלה הסתכמו בסך של כ-458.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה ל-481.6 מיליארד ש"ח בשנת 2021, צמצום של 4.8% כתוצאה מהירידה המשמעותית בהוצאות התוכנית הכלכלית בגין משבר הקורונה. ההוצאות בגין משבר הקורונה הסתכמו בשנת 2022 רק בסך של כ-8.7 מיליארד שקל, לעומת סך של כ-55.5 מיליארד שקל בשנת הקורונה השנייה, 2021.[12]

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

4.4.2. <u>השפעת המצב מדיני וביטחוני בארץ</u>[13]

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. <u>הביקוש בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל</u>

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 ושינוים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים.

שנת 2021 התאפיינה בחוסר יציבות בענף הנדל"ן להשקעה, בין היתר בתחום המסחר ומשרדים להשכרה וזאת בעיקר עקב משבר נגיף הקורונה. לעומת זאת, השנים 2021-2022 התאפיינו 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. <u>הריבית במשק</u>

פעילותה של קבוצת הנדל"ן בישראל מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של קבוצת הנדל"ן

---

[12] מתוך אתר בנק ישראל:

https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forcast0422.aspx

[13] הנתונים בסעיף זה מבוססים על:

בקשר עם מימון נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים של נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. על פי תחזית בנק ישראל, ריבית בנק ישראל תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של 2023. נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מממנת את פעילותה העסקית בקבוצת הנדל"ן, בין היתר, באמצעות הלוואות מהבנקים, ובהתאם לכך קבוצת הנדל"ן חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית הצפויה, עשויות להשפיע על תוצאות קבוצת הנדל"ן, ובכלל זה על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה, על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

4.4.5. <u>שיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן</u>

חלק מהכנסות קבוצת הנדל"ן (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך קבוצת הנדל"ן נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור. לעומת שנת 2020, בה ירד מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-0.7%, בשנת 2021, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.4%, ונכון לחודש דצמבר 2022 עלה מדד המחירים לצרכן ביחס לשנת 2021 בשיעור של 5.3%.[14]

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 הקבוצה:[15]

4.4.6. **המצב הכלכלי באירופה**

---

[14] מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il

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

היציאה ממשבר הקורונה במחצית השנייה של שנת 2021 הובילה להתאוששות חדה בפעילות הכלכלית העולמית, כאשר הכלכלה העולמית ממשיכה בצמיחה מתונה, אם כי הצמיחה אינה שווה בין המדינות השונות, התחזיות כאמור לעיל לא התממשו לאור התפשטות נגיף הקורונה.

האינפלציה בשנת 2022 עמדה על שיעור של כ- 9.2%, זאת בהשוואה לכ- 4.9% בשנת 2021, כאשר הצפי הוא שבשנת 2023 תרד האינפלציה לשיעור של כ- 6.4%, ובשנת 2024 תרד האינפלציה באירופה לשיעור של 2.8%.[16] יצוין כי מדד המחירים לצרכן באיחוד האירופי ירד לקצב שנתי (שהינו עדיין קצב גבוה מאוד) של 10% בחודש נובמבר 2022, אחרי שכבר עמד על שיעור 10.6% באוקטובר. הוזלת מחירי הדלק והאנרגיה היוו את הסיבה המרכזית לשינוי. מחירי המזון, האלכוהול והטבק עדיין בעלייה

הסיבות להתמתנות האינפלציה באירופה מחודש נובמבר 2022, היא הוזלה במחירי הדלק והאנרגיה ביבשת, אחרי שהגיעו כבר לשיאים חדשים בחודשים הקודמים, לצד הוזלה בשירותים נוספים שגרמו למשקי הבית להוצאות גדולות. יש לציין כי מדובר בירידה הראשונה במדד המחירים לצרכן באירופה מאז יוני 2021.

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

4.4.7. המצב הכלכלי בגרמניה

גרמניה בעלת אוכלוסיה המונה כ- 84.5 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 2022, הכלכלה הגרמנית דרכה במקום, זאת לאחר עלייה מזערית בשיעור של 0.4% בתמ"ג (GDP), כאשר נכון לחודש פברואר 2023, התמ"ג (GDP) מצוי בירידה של כ-0.4%.[17] נכון לחודש פברואר 2023, תחזית הצמיחה של גרמניה לשנת 2023 עומדת על שיעור של כ- 0.2 ולשנת 2024 על שיעור של כ- 1.3%.[18]

Indicators	2022	2023	2024
GDP growth (%, yoy)	1,8	0,2	1,3
Inflation (%, yoy)	8,7	6,3	2,4

[16] https://www.kiplinger.com/economic-forecasts/inflation

[17] https://countryeconomy.com/gdp/germany

[18] https://economy-finance.ec.europa.eu/

4.4.8. שוק הנדל"ן בגרמניה[19]

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).

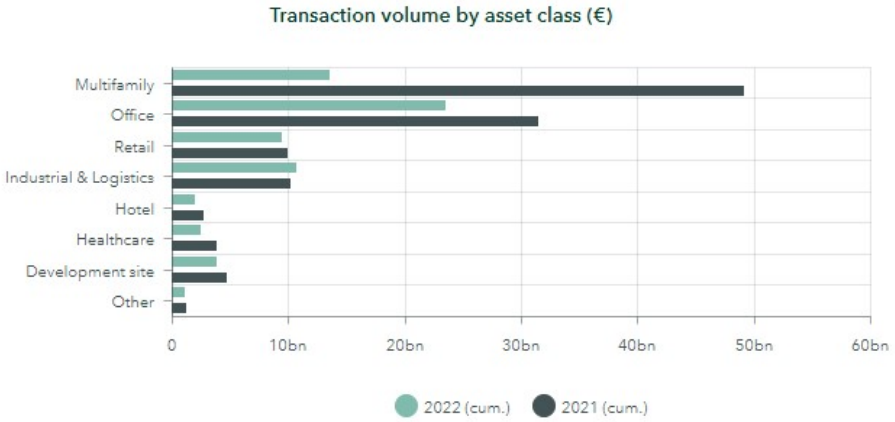
ב. הצמיחה שחלה בשוק השקעות הנדל"ן בשנת 2018 התמתנה בשנת 2020, בין היתר לאור התפשטות נגיף הקורונה. בכפוף לעליית הריבית והאינפלציה בעולם, לרבות במדינות גוש האירו ובניהן גרמניה , יציבותה של כלכלת גרמניה, שיעורי הריבית הנמוכים (זה מספר שנים) ושיפור ניכר בתנאי המימון – ממשיכים לתמוך בהיותה של גרמניה "נקודות משיכה" למשקיעים ויזמים. עיקר הפעילות בשוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה מתרכז בשבע הערים המרכזיות בגרמניה - ברלין, קלן, המבורג, פרנקפורט, מינכן דיסלדורף ושטוטגרט. נפח העסקאות בשוק הנדל"ן המסחרי ב-2022 מוערך בכ- 66 מיליארד אירו.[20]

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 (המהווה, נכון למועד דוח תקופתי זה, כ-40% מהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה). היקף עסקאות הנדל"ן הקמעונאי בשנת 2022 הסתכם בכ- 8 מיליארד אירו, המהווים כ- 15% מכלל העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה.[21]

ד. שוק הנדל"ן למשרדים בגרמניה

בשנת 2022 חלה ירידה בשיעור של כ-27% בתחום הנדל"ן המשרדי ביחס לשנת 2021, אם כי תחום זה נשאר התחום הדומיננטי והמשמעותי בשוק הנדל"ן בגרמניה, עם נפח השקעות של כ- 23 מיליארד אירו.[22]



[19] הנתונים מתוך דוחות שוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה לשנת 2020.

[20] https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/germany-investment-market

[21] https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/news/2023/01/investmentmarkt-germany-q4-2022

22 https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/germany-investment-market

4.5. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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- 77 נכסי נדל"ן בגרמניה, וכן החזקה של נכסי נדל"ן גם בישראל, 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 שבישראל, 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 בניהם.

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

4.6. <u>מדיניות החברה בבחירת יעדי ההשקעה ורכישת נכסים</u>

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. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות הנדל"ן להשקעה</u>

ככלל, על חברות הפועלות בתחום נדל"ן להשקעה, חלות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, בין היתר, כמפורט להלן:

<u>מגבלות חקיקה בישראל</u>:

4.7.1. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה וכן מגבלות מכוח חוק השכירות והשאילה, 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 והשאילה, 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 והבנייה, 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 מהקרקעות בהן מחזיקה קבוצת הנדל"ן בישראל, הן קרקעות הנמצאות בבעלות ממשלת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות מקרקעי ישראל, והן מוחכרות 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

<u>מגבלות חקיקה בחו"ל</u>:

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 מוסווים 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 נוטריונים 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 חבויות מס שונות על עסקאות במקרקעין ו/או בחברות המחזיקות מקרקעין וכן על אחזקה ותפעול של המקרקעין וההכנסות מהם.

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

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

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

4.7.11. **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. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

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 שבבעלותה 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 ציר 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.

<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו בחו"ל</u>:

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

4.9. <u>התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן להשקעה או שינויים במאפייני הלקוחות שלו</u>

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

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

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 שבבעלותה. 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 לטעניה 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. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום</u>

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 בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) ויחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן;

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

ג. מדיניות פיסקלית במדינות הפעילות;

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

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

ו. פיזור השקעות נכון;

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

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

4.12. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום</u>

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

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. <u>מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים</u>

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 המושתות 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. <u>האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים</u>

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

4.16. <u>פילוח הכנסות</u>

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור הכנסות פעילות הנדל"ן להשקעה מסך הכנסות החברה (במאוחד), לשנים 2020, 2021 ו-2022:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	*31.12.2022	*31.12.2021	*31.12.2020
סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)	5,182	4,980	4,760
שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)	1.5%	2.3%	6.1%

* **הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנים שהסיימו ביום 31.12.2022, 31.12.2021 ו - 31.12.2020 הסתכמו בסך 50,238, 44,122 ו - 47,067 אלפי ש"ח. בהתאמה.**

4.17. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

להלן פירוט של ההכנסות הצפויות לקבוצה מהסכמי שכירות חתומים עד לשנת 2026 ואילך (*) (**):

	בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים				
	תקופת ההכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא החוזים המסתיימים (במ"ר)
שנת 2023	**רבעון1**	14,071	-	3	602
	רבעון 2	14,071	-	4	2,643
	רבעון 3	14,071	-	3	662
	רבעון 4	14,071	-	51	3,768
	סה"כ 2023	56,284	-	61	7,675
	2024	53,217	-	19	22,063
	2025	47,973	-	26	33,308
	2026	38,465	-	21	24,742
	2027 ואילך	127,265	-	93	134,985
	סה"כ	**323,204**	**-**	**220**	**222,773**

(*) הנתונים המופיעים הינם ביחס לחלקה של החברה, בנכסים הבאים: בנכס באמריך – 100% בנכס ברמשייד – 94%; בנכס בזולפיך- 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%.הלברשטט 75%,אוסנברוק 75%,בוטרופ 75%, דקטלון 75%. ברנבורג 75%,גלאשו ואלסדוף 100%, באד הונף 75%.

(**) הנתונים המופיעים בטבלה לא כוללים אפשרות של עליה בהכנסות בעקבות הצמדת דמי השכירות לעליית שיעור המדד.

4.18. <u>שוכרים מהותיים עיקריים - גילוי מצרפי</u>

להלן פירוט השוכרים העיקריים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2022 (בהתייחס לנכסי קבוצת הנדל"ן המוחזקים נכון ליום 31.12.2022) (נתוני ההכנסות לפי 100%):

הנכס	השוכר	אפיון שימוש בנכס המושכר	הכנסות בשנת 2022 (באלפי ש"ח)(*)	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)(**)
הנכסים ב Emmeric **Bad Freienwalde**	OBI	מסחר	3,872	5.44%	ההצמדה מתחילת שנת השכירות הרביעית. תחול בכל פעם שהמדד יעלה ב- 10%. הצמדה בשיעור 65% מעליית המדד	עשה זאת בעצמך	-	באמריך,שכירות עד 02/2025 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א בבאד פריינוולד עד 07/2023 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א.
הנכס בלנגן	אחים אלה	מלון	4,598	6.46%	דמי השכירות צמודים ל- CPI. ההצמדה תצטרף בכל עליה בשיעור 3% ומעלה. דמי השכירות יכולם לגדול בגין תוצאות התפעול של המלון אם כי בכל מקרה לא יעלו על סך שנתי של 1.7 מיליון אירו	בית מלון	שעבוד זכויות חברת Ella E.R. International Holdings Ltd בחברת האם - Langen Hotel SARL. שעבוד מחצית מהלוואות הבעלים שניתנו לחברת האם לצורך מימון ההון העצמי שנדרש לרכישה של המלון	שכירות 15 שנים החל מ 04/2019 ועוד אופציה של 5 שנים .
הנכסים ב- Zulpich **Velmar** **Ettingen** **Muggenstum** **Badeweiler** **Karlsruhe** **Leipzig** **Dahlen** **Naumburg** **.Krefeld** **Gorlitz** **Selb** **Peine** **Hoyerswe**	Netto	מסחר	8,957	12.59%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
הנכסים ב **Bad Endbach** **BabenhausenMagdeburg** **Nunberg**	Rewe	מסחר	6,491	9.13%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
הנכסים ב- **Huckelhoven,Neustadt,Alen-Essingem,Neunkirchen, Bremerhaven, Baden-Baden**	Decatlon	מסחר	7,099	9.98%		ביגוד וציוד ספורט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
מספר רב של נכסים	Edeka	מסחר	4,494	6.32%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
הנכסים ב- **Bernburg, Backnaang**	Toom	מסחר	4,226	5.94%		עשה זאת בעצמך		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס

(*) הכנסות בקצב שנתי;

(**) תוך חלוקה לשכבות הכנסה.

4.19. נכסים מניבים בהקמה

נכון ליום 31.12.2022 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן נכסים בהקמה.

4.20. <u>זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה</u>

נכון ליום 31.12.2022 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן זכויות בנייה בלתי מנוצלות מהותיות, אם כי במספר נכסים החברות הבנות פועלות לבנייתם של שטחים נוספים תוך ניצול זכויות בניה בהיקף לא מהותי.

4.21. <u>רשימת נכסים מניבים מהותיים</u>

נכון ליום 31.12.2021, לחברה נכס מניב מהותי אחד –פורטפוליו הנכסים המושכרים ל-Decathlon.

פריט מידע באלפי ש"ח												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי יורו)	הכנסות בשנה (מאוחד באלפי יורו)	NOI בפועל בשנה (מאוחד באלפי יורו)	שיעור התשואה בפועל על העלות	שיעור התשואה המותאם על העלות	שיעור תשואה בפועל על השווי	שיעור תשואה המותאם על השווי	יחס ההלוואה לשווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באירו)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים לחודש למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
131,321	34,991	2,422	2,039	7.42%	7.42%	5.49%	5.49%	52%	8,961	100%	28	DIWG	על פי גישת היוון תזרימי מזומנים בצרוף תמיכה השוואית (DCF)
91,605	26,025	763	720	2.77%	6.6%	2.77%	6.6%	72%	-	91%	31	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שלמה 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)	
		31.12.2022	31.12.2021
הצגה בדוח תיאור עסקי החברה	סה"כ נכסים מניבים	980,802	763,752
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	-	-
	התאמות אחרות הנובעות משווי נכסי נדל"ן להשקעה מחברות כלולות	(886,572)	(689,208)
	סך הכל התאמות	(886,572)	(689,208)
	סה"כ אחרי התאמות	94,230	74,544
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	94,230	74,544

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

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

4.22. נכסים מהותיים מאוד

כאמור, נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד.

4.23. נכסי החברה בישראל ובגרמניה - עיקרי הנתונים

תאריך הרכישה	שם הנכס	חלקה של החברה	שטח במ"ר להשכרה כ-	הכנסות שכ"ד באלפי אירו לשנה כ-	שיעור תפוסה	שווי בספרים באלפי אירו כ-	יתרת הלוואה באלפי אירו כ-	LTV כ-	תום תקופת הלוואה	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס כ-	שיעור ריבית שנתית נומינלית כ-
Jan-11	Emmerich	100%	8,036	777	100%	13,889	4,634	33%	02/2025	5.7%	2.46%
Jan-17	Erfurt	50%	12,053	1,012	100%	19,234	6,747	35%	12/2023	5.3%	1.64%
Jul-17	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	75%	8,666	964	100%	18,225	6,532	36%	506/202	5.3%	2.89%
Jul-17	פורטפוליו "ביתא" – 11 מרכזים מסחריים	75%	11,053	1,011	100%	19,154	7,570	40%	10/2024	5.3%	1.64%
May-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	1,300	100%	26,614	14,131	53%	06/2025	4.9%	2.85%
Nov-19	פורטפוליו "נמו" – 5 מרכזי קניות	75%	13,367	1,103	100%	20,811	8,156	39%	07/2028	5.3%	1.65%
Jun-20	פורטפוליו "לוסי" – 31 נכסי נדל"ן מניב	75%	66,183	5,762	89%	110,294	44,745	41%	06/2027	5.2%	1.73%
Sep-2021	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	20,460	1978	91%	34,991	18,157	52%	04/2031	5.7%	1.56%
Oct-2022	Bad Honnef	75%	7,286	1.125	100%	12,300	8,904	72%	09/2029	9.1%	1.85%
-	יתר הנכסים	-	66,571	4,885	100%	87,986	35,129	40%	-	5.6%	-
סה"כ	**-**		222,773	19,917	96%	363,498	154,705	43%	-	5.5%	-

4.24. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

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

	משתנים	נתונים
אזור: גרמניה	מספר נכסים שנמכרו בשנה	2
	תמורה ממימוש הנכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	2,100
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטרים רבועים)	1,654
	NOI מייצג של נכסים שנמכרו (באלפי אירו)	124
	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי שקלים חדשים)	(1)
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים), כולל נכסים מהותיים	13,540

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

	משתנים	רכישות במהלך תקופת הדוח	רכישות לאחר תקופת הדוח	סה"כ
אזור: גרמניה	מספר נכסים שנרכשו בשנה	4	2	6
	עלות של נכסים שנרכשו בשנה	14,974	29,145	44,119
	NOI של נכסים שנרכשו	1,093	2,364	3,457
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים)	13,540	41,985	55,525

4.25. הון חוזר

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים הסתכם בסך כ -120,545 אלפי ש"ח. פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים.

4.26. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדל"ן להשקעה

4.23.1 בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הנדל"ן להשקעה כתחום פעילות עיקרי. 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 הזדמניות 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.

4.27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה

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

4.28. 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. **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.

ב. **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.

ג. **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 או תיסוף 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 הממנים) הינו באירו, ועל כן התחייבויות קבוצת הנדל"ן בקשר עם המימון הנ"ל אינה צפוייה 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.

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

4.25.2 <u>סיכונים ענפיים</u>

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 מסויים, תהיה יכולתה לעשות כן תלויה בתנאי השוק הקיימים באותו המועד, אשר עשויים למנוע אפשרות למימוש נכס כאמור או לפגוע בתנאי העסקה באופן אשר ישפיע לרעה על תוצאות קבוצת הנדל"ן.

ד. **אמות מידה פיננסיות -** הסכמי המימון של קבוצת הנדל"ן כוללים אמות מידה פיננסיות בהן עליה לעמוד. שינויים ביחס לאיתנות שוכרי נכסי קבוצת הנדל"ן, התקבולים, העלויות וההוצאות בגין הנכסים, עלולים לפגוע ביכולת של קבוצת הנדל"ן לעמוד באמות המידה הנ"ל. מקרים של אי עמידה באמות המידה, ככל ויתרחשו בפועל, עשויים להוביל להרעה בתנאי ההלוואות הקיימות, העמדת ההלוואות לפירעון מיידי ו/או הטלת ו/או מימוש בטוחות לטובת הבנקים המלווים (לרבות מימוש שיעבודים על הנכסים והעברת הבעלות בהם לבנקים).

ה. **שינויים בחקיקת המס החלה על חברות הקבוצה ובפרשנות ו/או יישום אותה חקיקה -** חישוב חבויות המס של חברות הקבוצה כרוך בפרשנות וביישום חוקים ואמנות מס. רשויות המס עשויות לחייב את הקבוצה באופן שונה מהערכות הקבוצה לפי הבנתה את החוקים והאמנות הרלבנטיים. כמו-כן, שינויים בשיעורי מס חברות יכולים להשפיע בצורה שלילית על רווחיות הקבוצה. כך גם שינויים לגבי פחת, קיזוז הפסדים, שיעור ההכרה בהוצאות מימון וכל רכיב אחר שלו השפעה על תשלומי הקבוצה והוצאותיה השוטפות.

4.25.3 <u>סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן</u>

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 <u>טבלת גורמי סיכון</u>

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

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה על עסקי הקבוצה		
	השפעה רבה	השפעה בינונית	השפעה מועטה
סיכוני מאקרו			
מצב השווקים בהם עשויה החברה לפעול	X		
מיתון בשוק האשראי	X		
סיכוני שער חליפין	X		
שינויים בשיעורי הריבית על הלוואות	X		
סיכונים ענפיים			
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		X	
סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן			
ניהול נכסי קבוצת הנדל"ן בחו"ל		X	
שינוי בעלויות ניהול ואחזקת נכסי הנדל"ן להשקעה		X	
איתנות שוכרים עיקריים	X		

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. במסגרת תחום פעילות זה, פועלת הקבוצה, באמצעות קבוצת האנרגיה, בהתקנת והפעלת מערכות פוטו וולטאיות להפקת חשמל מאנרגיה סולארית באמצעות המרת קרינה מקרני השמש.

5.1.2. כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת בישראל באמצעות קבוצת האנרגיה (אותה רכשה החברה בחודש יוני 2020), אשר כוללת את להב אנרגיה המחזיקה ב- 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, ואשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, המתקנים (כהגדרתם בסעיף 1.2.3.2 לעיל), דהיינו – 106 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-16.65 מגה וואט. אחת מבין חברות להב אנרגיה, שבבעלותה 15 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שלמועד זה, מחזיקה החברה, באמצעות להב אנרגיה, ב-49% מהונה המונפק והנפרע בחברה כאמור.

5.1.3. כמו כן, במהלך החציון השני של שנת 2022, החלה החברה לפעול בתחום פעילות זה גם בחו"ל, וזאת באמצעות רכישת החזקות בתאגידים הרשומים בפורטוגל ובהונגריה, שבבעלותם מתקנים סולאריים קרקעיים בהספק מצרפי של 34.88 MW , ואשר באמצעותם פועלת הקבוצה בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, כמפורט להלן:

5.1.3.1. ביום 12.12.2022 השלימה להב אנרגיה רכישת מחצית מהונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת כאמור ("**החברה הפורטוגלית**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 13 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה).

בבעלותה של החברה הפורטוגלית מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ-19.08 MWp על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 30 שנה בדמי שכירות קבועים עם אופציה שקיבלה לשלושים שנה נוספות ("**המתקן בפורטוגל**"). המתקן בפורטוגל מחובר לרשת החשמל המקומית ולמיטב ידיעתה עובד כסדרו ומייצר חשמל מזה למעלה משנה. במקביל בעת רכישת 50% מהחברה הנרכשת, נחתמו בין המוכרת לבין החברה הנרכשת שני הסכמים נוספים – הכוללת הסכם אופציה והסכם בעלי מניות. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13.12.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-118950).

5.1.3.2. ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הון המונפק והנפרע של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולריים בהונגריה ("**החברה ההונגרית**"), וזאת בתמורה סך כולל של כ- 18 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה).

בבעלותה של החברה ההונגרית מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים

בהיקף של כ- 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותה. המתקנים כאמור מחוברים לרשת החשמל, ולמיטב ידיעת החברה עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT). הסכם ההתקשרות עם רשות החשמל בתוקף עד לשנת 2045, ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-016854).

5.1.4. בנוסף, החל מיום 1.8.2022, החלה להב אנרגיה לפעול גם בתחום של איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון, וזאת באמצעות רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("**מפעת**"). נכון למועד זה, תחומי פעילותה העיקריים של מפעת הינם כדלקמן: (א) תחום איסוף ופינוי פסולות – מפעת מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון. לצורך אספקת שירותי האיסוף כאמור, מפעילה מפעת צי של כ- 150 רכבים (משאיות, טנדרים ורכבים פרטיים); (ב) תחום הפעלת תחנות מעבר – מפעת פועלת בתחום השינוע, הטיפול, המיון וההטמנה של פסולת עירונית, תעשייתית ובניין, כאשר עיקר פעילותה בתחום זה הינו הפעלת תחנת מעבר מרכזית באזור השרון. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 27.4.2022 ו- 2.8.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-051433 ו- 2022-01-097882, בהתאמה).

יצוין כי נגד מפעת הוגשו בעבר (לפני המועד שבו הפכה החברה לבעלת מניות בה) שני כתבי אישום בהם יוחסו למפעת עבירות פליליות סביבתיות ועבירות פליליות מתחום רישוי העסקים. ביום 27.4.2022, נקבע על ידי בית המשפט כי מפעת ביצעה את העבירות, מבלי להרשיעה, והוטלו עליה עונשים אשר עיקרם עונשים כספיים, לצד התחייבות להימנע מביצוע עבירות שונות למשך שנה. כמו כן, הוטלו עונשים גם על נושאי משרה שכיהנו במפעת באותה התקופה וכבר לא מכהנים בה למועד זה. על קביעה זו ערערה מדינת ישראל, כאשר במסגרת הכרעת הערעור כאמור שניתנה ביום 29.1.2023, ביטל בית המשפט את אי ההרשעה וכפועל יוצא הרשיע את מפעת, וזאת לצד הרחבת ההתחייבות להימנע מביצוע עבירות שונות לשלוש שנים (במקום שנה) וזאת, בין היתר, מאחר ולדעת בית המשפט, סוג העבירות בהן הורשעה מפעת לא מאפשר לוותר על ההרשעה בלי לפגוע בשיקולי ענישה אחרים.

החברה סבורה כי אין בפסיקתו של בית המשפט כאמור ובהרשעת מפעת כדי להשפיע באופן מהותי על מפעת או כדי לפגוע בפעילותה, מן הסיבות הבאות: (1) מפעת כבר הורשעה בעבר בהרשעה פלילית (בשנת 2014), בעבירות דומות במהותן לעברות לעיל, ולמיטב ידיעת החברה ההרשעה כאמור לא פגעה בפעילותה באופן מהותי, כאשר בכלל זה היא המשיכה לספק שירותים לגופים ציבוריים ולזכות במכרזים שפורסמו על ידי גופים כאמור במשך שנים רבות ועד למועד זה; (2) למפעת רישיון עסק אשר אינו מותנה באי רישום פלילי; (3) לאור תיקוני החקיקה והצעות חוק שמצויות בהליכי חקיקה בתחום מסירת מידע פלילי, אשר, בין היתר, קובעות אמות מידה שלפיהן יישקל המידע הפלילי

על ידי גופים הזכאים לקבלו ומגבילות את המקרים שבהן הרשעה פלילית תהווה תנאי סף להשתתפות במכרז (מדיניות אשר למיטב ידיעת החברה אף מאומצת על ידי המשרד להגנת הסביבה), החברה סבורה כי ההרשעה כאמור אינה צפויה לפגוע באופן מהותי ביכולתה של מפעת לגשת למכרזים וקולות קוראים ולספק שירותים לגופים ציבוריים.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השלכות ההרשעה הפלילית על מפעת ופעילותה והערכות החברה בעניין זה, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך דוח זה והערכותיה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש, או שיתממש באופן דומה לזה המתואר לעיל, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה

5.1.5. נכון למועד דוח תקופתי זה, קבוצת האנרגיה נמצאת בתהליכי התקנת מערכות בהספק מצרפי של כ- 4.68 MW וכן בעלת צבר פרויקטים מכוח הסכמים חתומים עם צדדים שלישיים, בהספק של כ- 100 MW, הכפופים לקיומם של תנאים מתלים וכניסה לאסדרה/קבלת היתרים נדרשים.

5.1.6. לפרטים אודות חתימה על על מזכר הבנות לשיתוף פעולה עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ, ראו סעיף 1.4.18 לעיל.

5.1.7. 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 שמניותיה של להב אנרגיה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.4.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-069426).

5.1.8. בהתאם לאמור לעיל, תחום האנרגיה הירוקה בו פועלת הקבוצה מרוכז כולו בקבוצת האנרגיה, בין אם באמצעות להב אנרגיה והחברות שבהחזקתה, אשר באמצעותן פועלת הקבוצה בישראל ובין אם באמצעות הפעילויות בהונגריה ובפורטוגל אשר נרכשו לקראת סוף שנת 2022 ומהוות את תחילת פעילותה בתחום זה בחו"ל. לצד פעילויות אלו, מרוכזת תחת קבוצת האנרגיה גם פעילות בתחום איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון, באמצעות מפעת אשר להב אנרגיה הינה בעלת השליטה בה. לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 0 להלן.

5.2. **<u>פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה</u>**[1]

להלן יובא פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2022:

	נתונים בהתאם לשיעור החזקתה של החברה בחברות/פעילויות הרלוונטיות (*)

[1] 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

	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021
מספר מתקנים בארץ	106	89
סה"כ הספק מותקן מגה ואט בארץ	7.615	4.30
מספר מתקנים בפורטוגל	1	-
סה"כ הספק מותקן מגה ואט בפורטוגל חלקנו בלבד	MW9.54	-
הכנסות בפועל לשנת ישראל + חו"ל (אלפי ש"ח)	11,351	11,223
עלות מופחתת של המערכות ישראל + חו"ל (אלפי ש"ח)	26,930	23,395

(*) החברה, באמצעות קבוצה האנרגיה, מחזיקה במלוא הונה המונפק של להב אנרגיה (למעט חברה אחת בה מחזיקה החברה ב-49% מונה המונפק), וכן ב- 50% בפעילות בפורטוגל.

5.3. <u>פירוט אודות הפרוייקטים שבבעלות חברות קבוצת האנרגיה</u>

להלן מובא 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	2029-2047	2029-2047	39 גגות/ 160 אג' לקוו"ט, 8 גגות/ 222 אג' לקוו"ט, 4 גגות/ 45 אג' לקוו"ט	51	כ- 2,510 קווט"ש
להב אנרגיה קיבוצים בע"מ	הקיבוצים יחיעם ושובל	ספט-32	ספט-32	100 אג' לקוו"ט	19	כ- 841 קווט"ש
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מרחצאות הנגב, פרזון	אוק-47	אוק-47	45 אג' לקוו"ט	1	כ- 350 קווט"ש
להב אנרגיה פרויקטים	אנשים פרטיים, תחנות דלק	אוק-47	אוק-47	45 אג' לקוו"ט	12	כ - 2,200 קוו"טש
מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)	גולף תעשיות	יונ-34	יונ-34	160 אג' לקוו"ט	1	כ- 570 קווט"ש
דליה פי.וי. אנרג'י בע"מ	קיבוץ דליה	ספט-32	ספט-32	93 אג' לקוו"ט	6	כ- 171 קווט"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- 378 קווט"ש

Lahav Green Energy portugal, unipessoal LDA	פורטוגל	2052	2052(***)	38 אג' לקוו"ט	1	כ- 9,500 קווט"ש
סה"כ					106	כ-16,657 קווט"ש

(*) הנתונים ביחס למיה סול הינם לפי חלקה היחסי של קבוצת האנרגיה בהחזקה דהיינו 49%.

(**) מדובר במתקן הבינוני.

(***) מדובר בהסכם עם חברת חשמל תושבת פורטוגל.

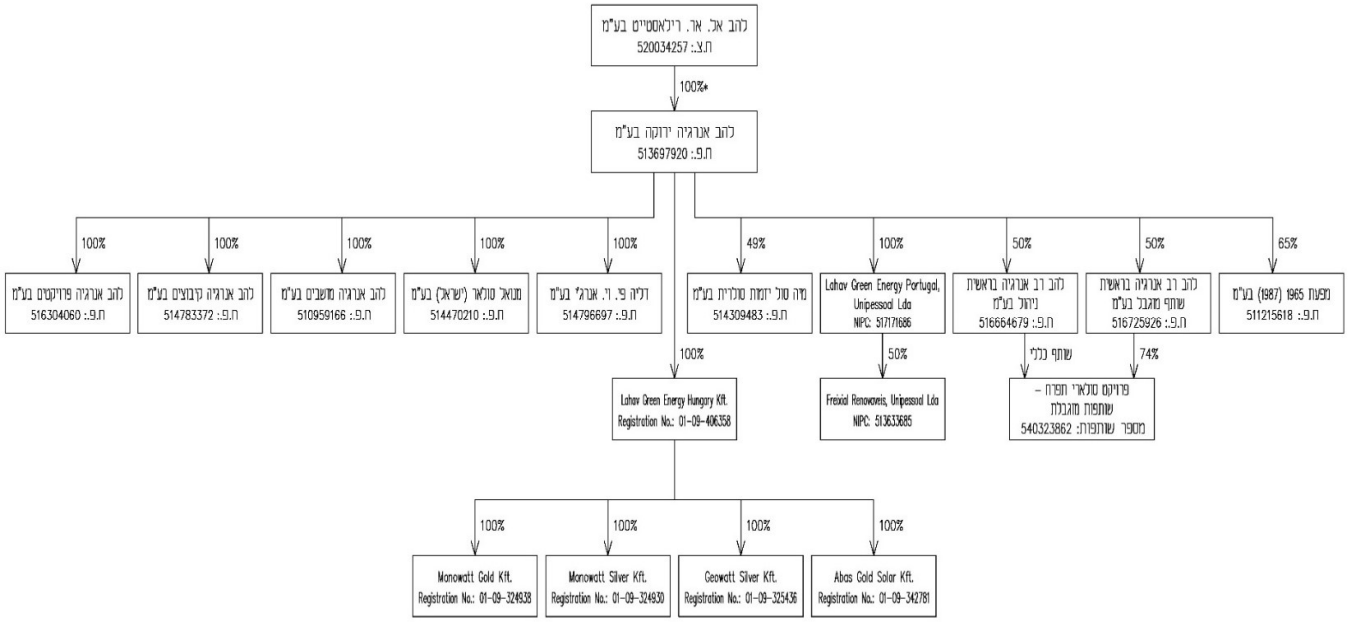
החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרויקט	**מיקום**	**סה"כ הכנסה שנתית צפויה מהמתקנים (באלפי ש"ח)**	**סה"כ הכנסות צפויות בניכוי עלויות שכירות ותפעול שנתיות, בגין אותם מתקנים (**) (באלפי ש"ח)**
להב אנרגיה מושבים בע"מ	מושבים טפחות, דבורה, מעלה גמלא, דישון, רמות נפתלי, דבורה, בני ראם, כפר הריף, קלחים, חצבה, מנוחה, ריחנייה	6,745	5,103
להב אנרגיה קיבוצים בע"מ	הקיבוצים יחיעם ושובל	1,060	658
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	משאבי שדה	216	101
להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	כפר קרע, הר יונה, מלכה, מיצר, ביר אל מכסור, פתח תקווה, מגידו	1,722	1,090
מנואל סולאר (ישראל) בע"מ)**(	מגדל העמק	1,271	1,025
דליה פי.וי. אנרג'י בע"מ	קיבוץ דליה	400	292
מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)	ב"ש, יבנה, שדרות, ינון, בית שקמה, גוש חלב,עידן,כפר יחזקאל, מכורה, בקעות, אביגדור	969	778
Lahav Green Energy portugal, unipessoal LDA	פורטוגל	7,078	6,612
סה"כ		19,461	15,659

(*) הנתונים ביחס למיה סול הינם לפי חלקה היחסי של קבוצת האנרגיה בהחזקה דהיינו 49%.

(**) מדובר במתקן הבינוני.

(***) הנתונים ביחס מדובר בהסכם עם חברת חשמל תושבת פורטוגל.

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) בישראל, כאשר לאחרונה החלה החברה לפעול בתחום פעילות זה גם בהונגריה ובפורטוגל וכן בתחום איסוף אשפה והפעלת תחנת מעבר לפינוי אשפה באזור השרון, בהיקף לא מהותי בשלב זה. 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. <u>תשתית התקנה</u> - מסגרת מכאנית המותקנת על הקונסטרוקציה שעל גביה מותקנים הקולטים הסולאריים;

ד. תשתיות חשמל;

ה. <u>ממיר מתח</u> - רכיב חשמלי הממיר את הזרם החשמלי המיוצר במודולים הסולאריים (DC) לזרם חילופין (AC), בהספק נמוך יותר, הניתן לחיבור לרשת החשמל הארצית;

ו. <u>מונה חשמל</u> - 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. <u>מבנה תחום האנרגיה הסולארית ושינויים החלים בו</u>

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.[2]

ב. בנוסף, עד לסוף שנת 2018 ניתן היה להקים מתקנים לייצור חשמל סולארי במסגרת הסדרת "מונה נטו", כפי שנקבעה לראשונה בהחלטה מס' 10 מישיבה 389 מיום 25.12.2012[3]. 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 התחשבנות מול חברת החשמל לישראל בע"מ ("**חח"י**") בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים ("הקרדיט התעריפי"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע. בנוסף, נדרש היצרן לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שיוצר ונצרך על ידו. ההתחשבנות 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 5.1.3 לעיל). קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר בהסכמי שכירות לזמן ארוך עם בעלי הזכויות במבנים, בהסכמים לתכנון ביצוע והקמה של מתקני הייצור לרבות קבלת כלל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לכך. בנוסף, קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר בהסכמי תחזוקה לצורך שמירה על פעילותם התקינה של מתקני הייצור.

5.5.3. **<u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום האנרגיה הסולארית</u>**

---

[2] https://www.gov.il/he/departments/news/press_model_shuk_agira

[3] https://www.doctorat.co.il/content/103

א. **ישראל**

כללי

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

תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נשען במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי הרגולטורים השונים וסובסידיות המתקבלות מהמדינה (בשנים האחרונות בעקבות הפחתה משמעותית בעלות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים פחתה במידה מסוימת גם השפעת ההקלות והסובסידיות). פעילות קבוצת האנרגיה מושפעת, במידה רבה, מהרגולציה והאסדרות החלות על תחום פעילות זה, ובכלל זה מאסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים.

עוד מושפעת פעילות קבוצת האנרגיה מהתעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחויבת חח"י לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים, וכן מהתנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

נכון למועד זה, משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חח"י, המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", והינה בעלת מרבית כושר ייצור החשמל בישראל, מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.[4]

על אף האמור, בשנים האחרונות חלו רפורמות מרחיקות לכת במשק החשמל, במסגרתן הוגדל נתח הייצור של יצרני חשמל פרטיים והוקמו תחנות כוח פרטיות, על חשבון צמצום פעילות חברת החשמל בייצור החשמל. בנוסף, בחודש נובמבר 2021 הועבר באופן מלא ניהול מערכת החשמל מחברת החשמל לחברה ממשלתית נפרדת (נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ), ונפתח מקטע באספקת החשמל לתחרות. בכלל זה, כוללות הרפורמות כאמור 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[5]; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח הסדרות שונות במקום צרכנות אחד וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפומה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל[6].

עם זאת, תחום הולכת החשמל נותר עודנו בידי חברת החשמל, והוא שמהווה גם את אחד החסמים המרכזיים בפיתוח והגדלת נפח פעילות האנרגיה המתחדשת בישראל.[7] כך, באזורים

---

[4] כהגדרת "ספק שירות חיוני" בחוק משק החשמל.

[5] כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.

[6] למועד דוח זה, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח חסר בהשקעות ברשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה.

[7] רשות החשמל, "הצעת החלטה בדבר החלת אמות מידה בפרק ו'" (2021).

שבהם פועלים יצרני חשמל פרטיים במקביל, עשויות לחול הגבלות בחיבור המתקנים לרשת החשמל נוכח תפוסה מלאה במערכת. בתוך כך, בתחילת שנת 2020 הודיעה רשות החשמל על תיקון אמות מידה שיאפשרו חיבור לרשת החשמל של יצרני חשמל מאנרגיה מתחדשת, גם על חשבון הפחתת הייצור ממתקנים קונבנציונליים.[8]

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

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

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופה לקבלת רישיון[9]. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רשיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות מתן פרטים בנוגע לבעלי המערכת, אי-מינוי כונס נכסים, מפרק או החלטה על-פירוק מרצון, היעדר הרשעה של החברה, נושאי המשרה בה ובעליה בעבירה שיש עימה קלון הוכחת 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% משוויה של המערכת) וכיוצ"ב.

בנוסף, יצרן חשמל פרטי נדרש לעמוד בהוראות חוק שונות בתחום ההגנה והשמירה על הסביבה.

לפיכך, לשינוי בהוראות החוק והרגולציה הרלוונטיים להקמת מערכות לייצור חשמל, עשויה או עלולה (לפי העניין), להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו[10], 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[11]. 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

---

[8] ראו בעניין זה החלטה 58906 של רשות החשמל מישיבה 589 "תיקון אמות המידה על מנת לאפשר חיבור עם מגבלות הזרמה לרשת ההולכה", מיום 1.112020.

[9] בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל.

[10] ראו : www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41.

[11] ראו טיוטת תמ"א 41 מצדמבר 2019.

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. 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).
במסגרת מאמציה של רשות החשמל להתרת חסמים משמעותיים בענף האנרגיה המתחדשת, הודיעה הרשות בהחלטה מס' 62803 על מתן אפשרות להפרדת מונה הייצור ממונה הצריכה אליו משוייך המתקן הסולארי, באופן שיאפשר לחברה הקלב משמעותית בהליכי הגבייה וההתנהלות מול חח"י והמשכירים.
להלן תתוארנה ההסדרות השונות החלות ביחס למתקנים השונים, ואופן קביעת התערפים המשולמים על-פי כל הסדרה[12]:

א. <u>הסדרות מבוססות הליכים תחרותיים ("אסדרת הליכים תחרותיים")</u>

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'.

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.

עם זאת, יצוין כי בהתאם לקול קורא שפרסמה רשות החשמל בנובמבר 2021 בנוגע לעקרונות לאסדרת שוק למתקני ייצור ואגירה ברשת החלוקה,[13] רשות החשמל פועלת למעבר לשוק אנרגיה משוכלל על פי מחיר השוק - SMP (העלות השולית לייצור חשמל עומדת נכון למועד הדוח על כ- 13 אג' לקילו -וואט), ולפי הודעה זו, לא צפויים הליכים תחרותיים נוספים במתח גבוה בתעריף מובטח ("**מודל השוק**").

<u>הסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת החלוקה (מערכות מתח נמוך/ גבוה)</u>

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות קרקעיות, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו

---

[12] יצויין,כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות.

[13] https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/cfb-distribution-net

שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר[14]. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז (להלן: "**התעריף הזוכה**"). מציע רשאי להגיש יותר מהצעה אחת בהליך, ובלבד שסך ההספק שיציע לא יעלה על הכמות המקסימאלית המוגדרת במסמכי ההליך התחרותי. המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע.

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

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

למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים למתקנים קרקעיים ללא שילוב קיבולת אגירה.

<u>הסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות בשילוב קיבולת אגירה המתחברות לרשת החלוקה (מערכות מתח נמוך/ גבוה)</u>

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות קרקעיות בשילוב קיבולת אגירה, 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[15]. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז (להלן: "**התעריף הזוכה**"). מציע רשאי להגיש יותר מהצעה אחת בהליך, ובלבד שסך ההספק שיציע לא יעלה על הכמות המקסימאלית המוגדרת במסמכי ההליך התחרותי. המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה שייקבע בהליך יעמוד בתוקף, לרבות נוסחת ההצמדה בהתאם להודעת הזכייה, החל ממועד ההפעלה המסחרית של כל מתקן ועד ליום 2045.12.29 (להלן: "**תקופת התעריף**").

קיבולת האגירה תהא לכל הפחות פי 4 מגודל החיבור במונחי מגה וואט של מתקן הייצור.

---

[14] יצויין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

[15] יצויין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 200 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכיה, בערבות הקמה בסך של 600 ש"ח לכל קילו-וואט.

על הזוכה להגיע לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, בתוך 30 חודשים ממועד הזכיה (להלן בסעיף זה: "**המועד המחייב לסנכרון**"). אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. כמו כן, עיכוב בהגעה לעמידה בתנאים לסנכרון, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט בתום התקופה שנקבעה בהליך התחרותי (להלן: "**המועד המחייב המירבי לסנכרון**"). לרשות החשמל סמכות לשנות את תנאי ההליכים התחרותיים, כפי שאלה מפורסמים מעת לעת.

הזוכה רשאי להגיש לרשות, עד המועד המחייב המרבי, בקשה להארכת המועד המחייב המרבי לסנכרון, בצירוף ערבות הקמה נוספת בסך של 600 ש"ח לכל קילו-וואט, בתוקף של 7 חודשים לאחר המועד המחייב המרבי לסנכרון (להלן: "**הערבות הנוספת**"). ככל והוגשה ערבות נוספת, המועד המירבי המחייב יעודכן יוארך ב 5 חודשים נוספים.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח פורסמו שני הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו- וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה.

בעניין זה, יצוין כי להב אנרגיה (בשם שותפות תפרח) התקשרה עם חברת אנלייט לרכישת הזכויות להקים מתקנים סולאריים בשילוב אגירה בהספק כולל של 9.22 מגוואט מתוך סך ההספק שבו זכתה אנלייט בהליך 1 ו- 2.28 מגוואט מתוך סך ההספק שבו זכתה אנלייט בהליך 2.

<u>הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ושימוש דואלי ("מערכות גגות ומאגרים" ו-"אסדרת גגות ומאגרים", בהתאמה)</u>[16]

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות פוטו-וולטאיות המוקמות על גבי גגות מבנים[17], מאגרים[18], או בדו-שימוש[19] רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי הרלוונטי. 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' (price clearing) (להלן: "**התעריף הזוכה**"). בהסדרה זו, המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים

---

[16] 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.

[17] "**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.

[18] "**מאגר**" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין

[19] לפי הוראות ההליך: "**מתקן בדו-שימוש**" מתקן פוטו וולטאי שאינו מתקן קרקעי, לרבות מתקן המותקן על גג של: בניין כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, חוות אחסון דלקים, מטמנה, בית עלמין, מאגר מים או מאגר מי קולחין , בריכת דגים, מחלף, חניון, מגרש חניה, מתקן הנדסי, גדר, דרכים, מצללות, מיגון אקוסטי. לעניין הגדרה זו ייחשב המתקן כמתקן בדו שימוש גם אם אינו מותקן על גג אלא מהווה גג, ובמחלף- גם אם מותקן על שטח כלוא במחלף כך שלא קיים שימוש נוסף לקרקע מתחתיו.

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 ההתחשבנות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת (אשר נמכר במלואו לחח״י; התחשבנות בשיטת תשלום ייצור) או בגין החשמל שנמכר לחח״י, כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבנות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת). כמו כן, בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח״י עלויות מערכתיות[20].

למיטב ידיעת החברה, עד למועד דוח זה פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים לגגות מאגרים ודו שימוש. בנוסף, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס׳ 2[21] למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו – 22.61 אג׳ לקוט״ש), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שיירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, בתנאי שהמערכות יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות ההסדרה).

בעניין זה, יצוין כי :

- החברה רכשה מכסה של 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 גגות/ מאגרים שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך.
- להב אנרגיה זכתה, במסגרת הליך תחרותי מס׳ 1 (פיוי דואלי), 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.

<u>הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת ההולכה (״הליך תחרותי מתח עליון״)[22]</u>

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

---

[20] עלויות מערכתיות הינן תשלומים לחח״י בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

[21] ראו ה״ש 14 לעיל.

[22] 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.

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 הזכיה.

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 בזכיה, בערבות הקמה בסך של 300 ש"ח לכל קילו-וואט. על הזוכה להגיע להפעלה מסחרית ביחס לכל ההספק שבו זכה בתוך 36 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 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.

במהלך שנת 2019 פורסם הליך תחרותי (היחיד עד למועד הדוח) למתקני מתח עליון. בנוסף, בחודש פברואר 2020 פרסמה רשות החשמל הליך תחרותי ראשון למתקנים המתחברים לרשת החשמל והכוללים מתקני אגירה.

<u>ריכוז הליכים תחרותיים ש בהם השתתפה החברה עד למועד הדוח</u>

מאז רכישת קבוצת האנרגיה (בחודש יוני 2020) ועד למועד הדוח, השתתפה קבוצת האנרגיה וזכתה בהליכים מכרזיים אשר פורסמו על ידי רשות החשמל ו/או רכשה, כדלקמן:

סוג המתקן	מספר תהליך תחרותי	שנת פרסום	החברה הזוכה/ רוכשת	ההספק שבו זכתה קבוצת האנרגיה (AC)	תעריף זכייה מקורי	חלק החברה	
PV	פיוי דואלי הליך 1	2021	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	5	17.05	100%	
PV	פיוי גגות\מאגרים (הליך 3)	2020	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	15	18.18	100%	
PV + אגירה	הליך תחרותי מס' 1 לקביעת תעריף לייצור	2020	להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	9.22	19.9	50%	

	חשמל בטכנולוגיה פוטו- וולטאית בשילוב קיבולת אגירה		הומחה לשותפות תפרח				
PV + אגירה	הליך תחרותי מס׳ 2 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו- וולטאית בשילוב קיבולת אגירה	2020	להב אנרגיה ירוקה בע״מ. הומחה לשותפות תפרח	2.28	17.45	50%	

ב. <u>הסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע (״אסדרת תעריף״ או ״הסדר תעריפי״)</u>

<u>אסדרת ברירת מחדל</u>[23]

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 החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

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

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

<u>אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק עד 630 קילו-וואט (AC)</u>

בחודש דצמבר 2021, פירסמה רשות החשמל אסדרה למתקנים בהספק של עד 630 קילו-וואט (AC), והוסיפה מדרגה תעריפית נוספת (למתקנים בין 100 ל- 300 קילוואט).

גובה התעריף שישולם בגין החשמל המיוצר במערכת ישוקלל בהתאם למדרגות התעריפיות הבאות:

---

[23] ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס׳ 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס׳ 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

הספק מותקן	תעריף (אגורות לקוט"ש) לא צמוד
עד 15 קילו -וואט	48 אגורות
בין 16-100 קילו- וואט	41 אגורות
בין 101-300 קילו -וואט	24.5 אגורות
בין 301-630 קילו -וואט	18.91 אגורות

התעריף לעיל יחול על מתקנים שנרשמו אצל המחלק החל מיום 1.3.2021. תוקפה של אסדרה תעריפית זו הינה עד ליום 31.12.2023. לקראת מועד פקיעת האסדרה, תבחן רשות החשמל את אופן המשכה, לרבות גובה התעריפים.

ג. <u>מכרזים ייעודיים</u>

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.

ב. <u>אירופה</u>

התפתחות הרגולציה החלה על אנרגיות מתחדשות במדינות אירופה קשורה במישרין להתפתחות מדיניות האיחוד האירופאי בנושא. מדינות האיחוד מגדילות בעקביות את חלקן של האנרגיות המתחדשות וקובעות יעדים לשם עמידה בכך. נכון להיום, יעד האיחוד לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת מסך האנרגיה הכוללת עומד על כ- 32% עד לשנת 2030, ומדינות רבות באירופה בדרכן להשגת יעד זה. בתוך כך, בשנת 2019 אושרה דירקטיבת האיחוד האירופאי העוסקת בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (Renewable Energy Directive EU/2018/2001) ועודכנה מדיניות האנרגיה של האיחוד האירופאי לצורך עמידה ביעדי הסכם פריז לעניין הפחתת פליטת גזי חממה ומעבר לאנרגיות מתחדשות. בנוסף, פורסמו יוזמות שאפתניות לשנת 2050 הכוללות יעד של הימנעות כוללת מפליטת גזי חממה.[24]

5.5.4. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום האנרגיה הסולארית וברווחיותו</u>**

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),

[24] EUR-Lex - 32018L2001 - EN - EUR-Lex (europa.eu)

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 רווחיותם.

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

5.5.5. <u>שינויים בהיקף הפעילות ורווחיותו</u>

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 ליזמים (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 מהותיות 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. <u>התפתחויות בשווקים של תחום האנרגיה, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו</u>

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[25]. 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. <u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>

תחום הפעילות מושפע, בין היתר, משינויים טכנולוגים 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 בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת (לדוגמא:

---

[25] יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 (אוקטובר 2018):
https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/re_190521

יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות"[26], 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 שייוצר 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. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום האנרגיה ושינויים החלה בהם</u>

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-וולטאיות, להערכת קבוצת האנרגיה מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות

---

[26] תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלת בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

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. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

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

5.5.10. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות</u>

לפירוט ראו סעיף 5.15 להלן.

5.5.11. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום האנרגיה ושינויים החלים בהם</u>

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 וזכיה בהליכים תחרותיים בתעריף מובטח.
- זכיה 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 הרשיון, 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. **<u>תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

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. ייזום ופיתוח הפרויקט. במתקני גגות- הגשת בקשות כניסה לאסדרה. במתקנים קרקעיים/ צפים- שינוי ייעוד לקרקע, הגשת תכניות למתן היתר בנייה, עריכת הסכמים עם רמ"י (ככל ורלוונטי), הגשת בקשות חיבור.

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

ד. החזקתו השוטפת של המתקן לרבות תיקון ליקויים.

ה. 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 שייוצר 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 קניינים 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 תשלומם, לרבות הצמדה לתקבולי חברת חשמל.

י. הסדרת אחריות תחזוקת המתקנים.

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

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

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

5.7.4. 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. **<u>פילוח הכנסות ולקוחות</u>**

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

סכום ההכנסות מאנרגיה סולארית (באלפי ש"ח)	10,331	11,223
שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)	3%	5.2%
סכום ההכנסות מפינוי אשפה (באלפי ש"ח)	137,814	-
שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)	40%	-

לאור האמור לעיל, לקבוצת האנרגיה תלות בחברת החשמל כלקוח.

5.8.2. <u>אופן ההתקשרות עם חברת חשמל</u>

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, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון שמשמש אותו בפעילות.

יצוין, כי בחלק מהמתקנים הקטנים, ההתקשרות בהסכם הצטרפות נעשית על ידי בעל הזכויות במקרקעין אשר ממחה לידי קבוצת האנרגיה את התשלומים המשולמים על ידי חח"י מכוח הסכם ההצטרפות.

5.9. **<u>שיווק והפצה</u>**

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 חשבונו, 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. **<u>צבר מכירת חשמל</u>**

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 31.12.2022, 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 2023 (סמוך למועד הדוח)	FFO צפוי לתקופה	FFO צפוי לתקופה בניכוי תשלומי קרן לחוב
	אלפי ש״ח	אלפי ש״ח	אלפי ש״ח
ברבעון 1 לשנת 2023	3,892	1,819	**-632**
ברבעון 2 לשנת 2023	5,644	3,197	705
ברבעון 3 לשנת 2023	5,839	3,381	848
ברבעון 4 לשנת 2023	4,087	2,004	-572

סה"כ בשנת 2023	19,462	10,401	349
סה"כ בשנת 2024	19,462	9,575	1,170-
סה"כ בשנים 2025	19,462	10,323	1,170-
סה"כ בשנים 2023-2025	58,386	30,299	1,992-

(*) 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. **<u>תחרות</u>**

בתחום האנרגיה בישראל פועלות כיום חברות שונות, הן כיזמיות 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 וכיוצ"ב.

להערכת החברה, ניסיונה המקצועי, היכולת להתקשר עם בעלי קרקעות, הקשרים עם גורמים מובילים בתחום האנרגיה המתחדשת, ויכולת ביצוע וניהול פרויקטים, מסייעים חברות הקבוצה בהתמודדתה 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 השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה - להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של הסדרות ומכסות וכיוצ"ב), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה לפגוע ביכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה - הן בשל מגבלות תכנוניות, הן בשל מיצוי ההסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל.

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

5.11.1. <u>גורמים חיוביים</u>: 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. <u>גורמים שליליים</u>: 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 והשליליים 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 5.25.3 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. **<u>עונתיות</u>**

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 2021 ו- 2022, לפי רבעונים: הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בלבד.

	שנת 2022	שנת 2021
רבעון 1	1,856	2,179
רבעון 2	3,363	3,465
רבעון 3	2,672	3,189
רבעון 4	3,460	2,390

5.13. **<u>כושר ייצור</u>**

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 היצור בפועל של קבוצת האנרגיה, מעצם טבעו, עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להשפעת הגורמים החיצוניים הנ"ל.

עם זאת, במסגרת החלטת רשות החשמל בדבר מודל השוק (החלטה מס' 63704 מיום 07.09.2022) הוחלט, בין היתר, על פתיחת מקטע האספקה לתחרות תוך הסרת המכסות שנקבעו לעניין זה בעבר. במקרה כאמור המקום ברשת החלוקה יהווה את החסם העיקרי, שכן עד פיתוח רשת ההולכה המלא

בקשות חיבור נדחות או מתקבלות באופן חלקי בלבד.

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 2022, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופת הדוח:

שם הספק	סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2022	צורת ההתקשרות
חברת חשמל	תשלום בגין חיבורים	4.52%	הסכם
גרין פאנל	תחזוקה ורכישת פנלים	9.17%	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 31.12.2022 ו- 31.12.2021 (באלפי ש"ח).

הון חוזר	ליום 31.12.2022 (*)	ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
מזומנים ופיקדונות	30,508	20,350
לקוחות והכנסות לקבל	71,749	1,800
חייבים ויתרות חובה	9,764	788
אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	68,174	(3,547)
חובות לספקים ושיקים לפירעון	67,792	(269)
זכאים ויתרות זכות	69,500	(1,411)

* כולל יתרה מפינוי אשפה שהחלה ביום 01/08/2022.

<u>השקעות</u>

5.16.1. לפרטים אודות רכישת קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

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

5.17. **<u>מימון</u>**

5.17.1. <u>מימון בנקאי והלוואות בעלים</u>

א. נכון ליום 31.12.2022, מימנה קבוצת האנרגיה את פעילותה של להב אנרגיה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של כ-212 מיליוני ש"ח (לפי דוחותיה המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022). בעניין זה, יצוין כי 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 האשראי שניתן לה על פי הסכמי המימון בעת רכישתה, למעט האשראי בחברת מיה סול שנותר כפי שהיה ("**המימון מחדש**"). לפרטים אודות מימון מחדש שערכה קבוצת האנרגיה, ראה הטבלה מטה.

ב. להלן פירוט הלוואות מתאגידים בנקאיים של קבוצת האנרגיה, נכון למועד פרסום הדוח:

הלווה	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31.12.2022 (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	34,130	ההלוואה הועמדה בשלב ראשון לזמן קצר – און קול, ואולם בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרם קבלת לפחות 50% מהמחאות הזכות לטובת הבנק חתומות על ידי חח"י, האשראי יועבר ויועמד כאשראי לזמן ארוך עד ל – 31/12/30	בהלוואה לזמן ארוך - פריים + 1.7%	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%. 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.	• 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.** • 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.
מיה סול בע"מ	מוסד בנקאי	2014	מימון הקמת המתקנים	כ-8,700	718	עד ל- 1/3/31	אג"ח מדינה בתוספת 3.8%, הלוואה צמודה למדד	• סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 20% מסך המאזן של הלווה • יחס שירות החוב לא יפחת בכל עת מ- 1.1 • יתרת מזומן חופשית לא תפחת בכל עת מהסך המצרפי של חבות קרן וריבית ההלוואה בתקופה כוללת של שלושה חודשים • סכום ההון העצמי המוחשי של הלווה לא יפחת בכל עת שהיא	• קרן רזרבה לשירות החוב – סך כולל מצטבר של 6 חודשי שירות חוב לכל תקופת המימון • קרן ממירים – קרן בסך עלות רכישת הממירים לכל תקופת המימון. שעבודים לטובת הבנק (נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח) • שעבודים על נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח. • כתבי נחיתות • שעבוד שלילי • המחאת זכות לטובת הבנק על תקבולי חח"י. • שעבוד על זכויות לקבלת כספים ממע"מ.

								מההון העצמי הנדרש על פי דרישות הרגולציה	
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	12/2022	מימון מחדש	40,000	40,000		פריים + 2.75%	• חלוקת דיבידנד שנתית לבעלי המניות בסך שאינו פוחת מ-50% מהרווח הנקי (ובלבד שה-EBITDA אינו פוחת מ-28 משי"ח). • יחס כיסוי שלא יפחת מ-90%	• שעבוד על מניות החברה הנרכשת בסך של 65% מהונה המונפק • שעבוד על התזרים מהמתקנים הסולריים • פקדון ייעודי בסך של 4.6 משי"ח • ערבות מתמדת של חברת האם בסך 130% מסך ההלוואה לחובות הלווה בגין ההלוואות.
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	12/2022	מימון מחדש	10,000	10,000		פריים + 3.00%	ראה הלוואה בסך של 40 משי"ח לעיל	ראה הלוואה בסך של 40 משי"ח לעיל

ג. להלן שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית להלוואות שנטלה קבוצת האנרגיה ממקורות בנקאיים נכון ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2022, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי קבוצת האנרגיה:

		נכון ליום 31.12.2022			נכון ליום 31.12.2021		
		ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	סכום באלפי ש"ח	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	סכום באלפי ש"ח
		באחוזים			באחוזים		
הלוואות לא צמודות	הלוואות ז"ק	5.58%	5.95%	51,346	-	-	-
	הלוואות ז"א	7.2%	7.4%	120,663	3.3%	3.35%	36,859
הלוואות צמודות למדד	הלוואות ז"ק	-	-	-			
	הלוואות ז"א	-	-	-			

5.18. **מיסוי**

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

5.19. **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.

5.20. **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.

5.21. **הסכמים מהותיים**

5.21.1. לפרטים אודות ההסכם במסגרתו רכשה החברה את קבוצת האנרגיה, ראו דוח מידי של החברה מיום 26.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-030060).

5.21.2. לפרטים אודות הסכם במסגרתו עתידה נוקד להיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמניותיה של להב אנרגיה תונפקנה לציבור, דוח מיידי מיום 25.4.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-069426).

5.21.3. לפרטים אודות הסכם במסגרתו רכשה להב אנרגיה את רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, ראו סעיף 1.4.13 לפרק א' זה לעיל.

5.21.4. לפרטים אודות הסכמים מכוחם רכשה החברה החזקות בפעילויות בפורטוגל ובהונגריה, ראו סעיפים סעיפים 1.4.21 ו- 1.4.22 לפרק א' זה לעיל.

5.21.5. לפרטים אודות מימון מחדש שביצעה החברה ביחס לקבוצת האנרגיה, ראו טבלה בסעיף 5.17.

5.22. **הסכמי שיתוף פעולה**

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

5.22.1.1. 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 דוח מיידי מיום 19.10.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-157437).

5.22.1.2. לפרטים אודות חתימת להב אנרגיה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת פריים אנרג'י פי. אי בע"מ בתחום פעילות זה, ראו סעיף 1.4.18 לעיל.

5.22.1.3. 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.

5.23. **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 להמשיך לחדור בעתיד לשווקים בינלאומיים (בהמשך לרכישת ההחזקות בפעילות בפורטוגל ובפעילות בהונגריה), 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.

5.24. **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

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

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

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

5.25. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

5.25.1. <u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>

5.25.1.1. <u>המצב הביטחוני</u> - 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.

5.25.1.2. <u>שינויי ריבית</u> - שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון של הפרויקטים של קבוצת האנרגיה, דבר שעלול לפגוע בכדאיות הקמתם.

5.25.1.3. <u>שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל</u> - 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.

5.25.1.4. <u>עליית מחירי התשומות</u> - 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.

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

5.25.2. גורמי סיכון ענפיים

5.25.2.1. 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 וולאטית בישראל.

5.25.2.2. 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.

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

5.25.2.4. 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.

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

5.25.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה

5.25.3.1. 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.

5.25.3.2. פעילות ביחד עם שותפים - פעילות הקבוצה מבוססת, בין היתר, על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישים 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		
	גדולה	בינונית	מועטה
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
המצב הבטחוני			X
שינויי ריבית		X	

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות		
	גדולה	**בינונית**	**מועטה**
שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל		X	
עליית מחירי התשומות		X	
שינוי בשער חליפין (ש״ח)		X	
גורמי סיכון ענפיים			
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			X
גורמי סיכון ענפיים			
סיום מוקדם של הסכמי שכירות		X	
פעילות ביחד עם שותפים		X	

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

6. תחום תחנות הדלק בישראל

6.1 כאמור בסעיף 1.2.4 לעיל, נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה הינה מבעלי השליטה בדלק ישראל ומחזיקה בשיעור של כ-39.6% מהונה המונפק והנפרע, כאשר יתרת מניות דלק ישראל מוחזקות על ידי ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ המחזיקות יחד בכ- 34.65%, דלק פטרוליום המחזיקה בכ- 24.75%, ומר יורם אייל (מנכ"ל דלק ישראל) המחזיק בכ- 1%.

6.2 בעניין זה, יצוין כי בהתאם לאמור לעיל ונכון למועד זה, בעלי השליטה בדלק ישראל הם החברה וב.ג.מ, המחזיקים, יחד, בשיעור של כ-74.25% מהונה המונפק וזכויות ההצבעה בדלק ישראל, וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ ונועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בדלק ישראל כ"דבוקת שליטה", וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ, אשר מכוחו מצביעה נ.נ.ד.מ בדלק ישראל על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות דלק ישראל ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון של דלק ישראל, דלק פטרוליום נחשבת גם היא כבעלת שליטה בדלק ישראל. לפרטים אודות ההסכמים כאמור, ראו סעיף 6.31 להלן.

6.3 על רקע האמור לעיל, פועלת החברה, באמצעות דלק ישראל, 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'ו" ("**חנויות הנוחות**"); וכן ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו" המצוי בבעלותה של ג'ו קפה גורמה בע"מ (חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי דלק ישראל). בעניין זה, יצוין כי דלק ישראל, באמצעות חברת ג'ו, מוכרת את מוצרי מותג "ג'ו" הן בחנויות הנוחות והן בסניפים ועגלות קפה המופעלים תחת רשת "ג'ו", בשיטת זכיינות ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.3 להלן. כמו כן, במהלך שנת 2022, החלה 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. בנוסף, במחצית השנייה של שנת 2022 רכשה דלק ישראל 70% ממניות ברגר קינג ישראל (ב.ק.י 2014) בע"מ ("**ברגר קינג**") ובכך הפכה לבעלת השליטה בברגר קינג.

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

6.4 נכון למועד דוח תקופתי זה, דלק ישראל משווקת מוצרי דלקים ל-242 תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דלק" ("**תחנות התדלוק**"), מתוכן 179 תחנות תדלוק מופעלות במישרין על ידי דלק ישראל ובכלל זה 11 תחנות תדלוק המופעלות באמצעות מודל עמיתים, לפיו החברה מפעילה באמצעות צד שלישי. בנוסף, ב-169 תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי דלק ישראל, כאשר בנוסף, ב37 תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי זכיינים (ולא על ידי דלק ישראל).

6.5 ביום 18.2.2022, פרסמה דלק ישראל טיוטה פומבית ראשונה של תשקיף להשלמה (אסמכתא מס': 2022-01-019936) ("**טיוטת התשקיף**"), וזאת במסגרת רצונה של דלק ישראל לפעול לרישום מניותיה למסחר

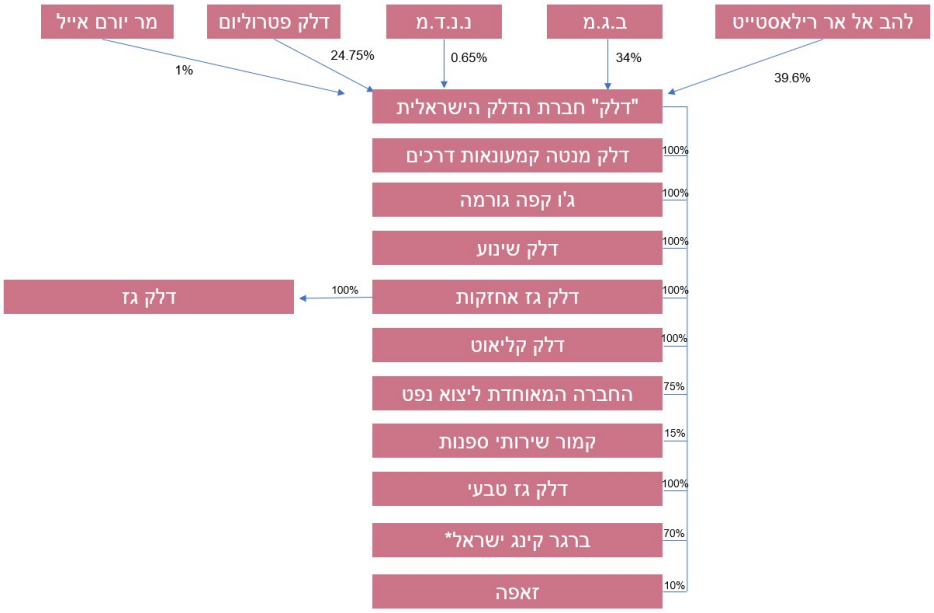
בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("**ההנפקה המיועדת**"). בד בבד עם פרסום טיוטת התשקיף, פרסמה דלק ישראל גם מצגת למשקיעים (אסמכתא מס': 2022-01-019948). יצוין כי בשלב זה, תהליך הנפקת דלק ישראל נעצר ונכון למועד זה אין וודאות כי יחודש ו/או כי ניירות הערך של דלק ישראל יירשמו למסחר בבורסה.

6.6 עד ליום 1.1.2023, פעלה החברה בשיווק גז טבעי דחוס (גט"ד) באמצעות חברה בת בשליטה מלאה (דלק גז טבעי בע"מ) ובשיווק גז טבעי בהזרמה בצינור באמצעות המכירות הסיטונאיות של החברה. ביום 1.1.2023 הושלמה עסקה מכוח הסכם מיום 11.12.2022, לפיה מכרה החברה את מלוא פעילותה בתחומי הגז הטבעי (גט"ד וצינור) לתומר לוי אחזקות בע"מ ח.פ. 516342771 בתמורה ל-2.8 מיליון ש"ח.

6.7 לפרטים אודות התקשרויותיה של דלק ישראל בהסכם לרכישת מנות בחברת זאפה בע"מ ולרכישת השליטה בברגר קינג, ראו סעיפים 6.31.4 ו- 6.31.5 להלן.

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.

6.8 <u>להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של הקבוצה בתחום תחנות הדלק בישראל: (*)</u>



6.9 **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

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 אוטומטיבי; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג "ג'ו"; הפעלת רשת מזון מהיר של רשת "ברגר קינג"; 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 וגפ"מ מחוץ למתחמי התדלוק, ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים.

6.11.1 <u>מבנה תחום תחנות הדלק בישראל</u>

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 ושמנים 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-330 תחנות דלק ציבוריות.[1]

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 "ג'ו" וכן עוסקת בתחום המזון המהיר באמצעות רשת ברגר קינג ישראל. 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 ל-242 תחנות תדלוק ציבוריות ומפעילה 179 תחנות תדלוק מתוכן, כאשר ב-207 תחנות תדלוק שבם משווקת הקבוצה מוצרי דלקים מופעלות גם חנויות נוחות. בסוף שנת 2021, שיווקה הקבוצה מוצרי דלקים ל-243 תחנות תדלוק ציבוריות, והפעילה 179 תחנות תדלוק מתוכן וב- 203 תחנות פעלו חנויות נוחות.

בנוסף, פועלת הקבוצה באופן שוטף למיקסום 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- 30 הליכי ייזום בקשר עם הרחבת פעילות מסחרית, הרחבת רשת ברגר קינג ישראל והגדלת מתחמי תדלוק.

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

---

[1] על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 31.12.2022.

א. <u>יבוא, רכישה, הולכה ואחסון של מוצרי דלקים</u>:

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 מפוקחים, 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[2] (**"תש"ן"**); (ב) בנמל אשקלון באמצעות תש"ן וחברת חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ[3] (**"קצא"א"**); ו-(ג) במידה מוגבלת גם במעגן חברת החשמל באשדוד. בימים אלו מוקמים הנמלים החדשים בחיפה ובאשדוד, אשר פעילותם צפויה להגביר את התחרות ביבוא מוצרי דלק.

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 וסונול. 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[4] (**"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. <u>הולכה, ניפוק והובלה</u>:

הולכת מוצרי נפט שיוצרו בבתי הזיקוק בחיפה או באשדוד וכן הולכת מוצרי נפט מיובאים נעשית באמצעות צנרת תזקיקים 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.

---

[2] חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל.
[3] חברה בבעלות מדינת ישראל (50%) וצד ג'.
[4] חברה בת בבעלות מלאה של תש"ן.

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[5].

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 וברווחיותו

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

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.

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.

---

[5] חלק מההסכמים עם צדדים שלישיים מקנים להם את הזכות להוביל את מוצרי הדלק הנרכשים על ידם.

לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 6.30.4 להלן.

כמו כן, הקבוצה מיישמת 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.[6]

על פי הוראות בנק ישראל, המועד שבו נדרשו החברות המסחריות להשלים את ביצוע המעבר לתקן EMV הינו חודש יולי 2022. נכון למועד זה, בנק ישראל מחייב את חברות הדלק, כל אחת בהתאם למועד שסיכמה מול בנק ישראל באופן עצמאי בהתאם למערכותיה והיערכותה בעניין זה, לפעול בהתאם ולבצע את המעבר לתקן EMV. בהקשר זה, דלק ישראל השלימה מעבר לתקן EMV בחנויות הנוחות בכלל הרשת זה מכבר, ופועלת בהתאם ללוח הזמנים שסוכם מול בנק ישראל, להתאמת מתחמי התדלוק לתקן עד ליום 31.12.2024, שכן המתחמים כוללים מערכות נפרדות מהמערכות של חנויות הנוחות. 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 תעמוד 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 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום והשינויים החלים בהם</u>

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 לדלק ישראל לספק את שירותיה ומוצריה במחירים זולים ותחרותיים יותר.

---

[6] https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-7-21.aspx

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-"ג'ו", 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 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות</u>

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

6.11.8 <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:</u>

<u>חסמי כניסה עיקריים לתחום הפעילות</u>:

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 ושמנים 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 המהווה חסם כניסה לתחום.

ו. שיווק הגפ"מ מחייב רישוי כספק גז, כאשר שיווק הגז הטבעי מחייב התקשרויות לרכישת גז טבעי, בדומה להתקשרותה של דלק ישראל עם שותפות תמר כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** 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 כדין, בציוד, ובהפעלת מוקד חירום.

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

<u>חסמי יציאה עיקריים לתחום הפעילות:</u>

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

(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 המהווים 4.6% מכלל הרכבים שנמכרו בשנה זו בעולם.[7] . במהלך שנת 2021 מכירת רכבים חשמליים ברחבי העולם עלתה בעשרות רבות של אחוזים בהשוואה לנתונים המקבילים לשנת 2020. משנת 2019 ועד לסוף הרבעון השלישי של שנת 2021 שיעורם של רכבים חשמליים (Plug-in ו Full Electric) מסך מסירות הרכב בישראל עלה בהתמדה: מכ-2% בשנת 2019, לכ-3% בשנת 2020 ועד לכ-7% מכלל מסירות הרכב של שנת 2021.[8]כמו כן, במהלך שנת 2022 נרשמה עליה בשיעור החדירה של רכבים חשמליים כאמור של כ-20%.[9]

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.[10]

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**"),[11] בשנים הקרובות צפוי המשך גידול בצריכת הבנזין במשק, כתוצאה מהמשך גידול בשיעור המינוע

---

[7] https://main.knesset.gov.il/Activity/Info/Research/Pages/incident.aspx?rid=7192&businessType=1

[8] https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7/2_2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7_11_18312.pdf

[9] https://main.knesset.gov.il/News/PressReleases/pages/press02.01.23n.aspx

[11] 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 ג'י.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).

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 מגנון המייצר הגנה אינהרנטית כנגד שינויים כלל משקיים בהיקף צריכת הדלקים, כאשר מרווח השיווק של בנזין בתחנות הדלק מפוקח בישראל לפי פרק ה' לחוק הפיקוח על מוצרים 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 הבנזין המשווק, ומנגד מעניקה הגנה לחברות השיווק כנגד ירידה כלל-משקית בהיקף מכירות הבנזין בתחנות. בהתאם לאמור לעיל, מבחינה כלכלית המשמעות הינה שככל שכמות מכירות הבנזין בתחנות פוחתת, מרווח השיווק יגדל כדי להבטיח לחברות השיווק את התשואה להון המוכרת בהינתן סל עלויות קבוע (והנחות נוספות כמפורט בתחזית BDO).[12]

להלן מוצגת טבלה הכוללת תחזית מרווח שיווק בנזין (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 בנזין (אג' לליטר, מחירים שוטפים)

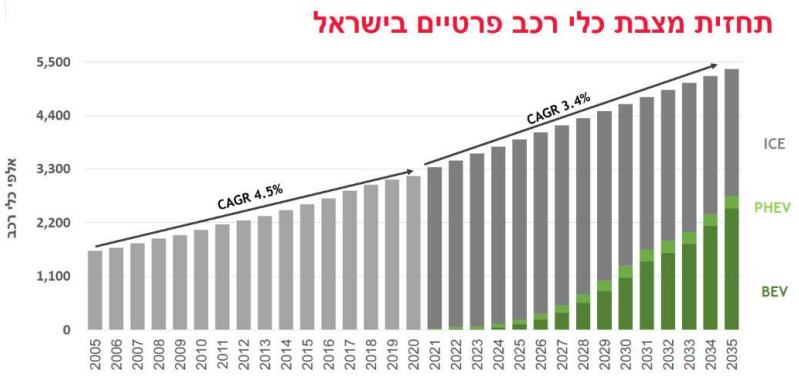
	תרחיש חדירה איטית	תרחיש ביניים	תרחיש חדירה מהירה
2020	55	55	55
2021	57	57	57
2022	58	58	58
2023	56	56	57
2024	57	57	57
2025	58	58	58
2026	59	59	59
2027	60	60	60
2028	57	59	62
2029	58	60	63
2030	59	61	64
2031	60	62	65
2032	61	63	66
2033	63	71	82
2034	64	72	83
2035	65	73	84

כמו כן, על פי 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 4.5 מיליוני כלי רכב פרטיים.[13]

---

[12] ראה ה"ש 20.

[13] 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



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.[14] 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 2022, כשנתיים לאחר המועד המקורי לסיום הביצוע בהתאם לקולות הקוראים המפורטים לעיל, אין עדיין 2,500 נקודות טעינה ציבוריות בישראל.[15] על פי נתוני משרד האנרגיה, 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 2022.

(2) ביום 27.12.2021, חתמה דלק ישראל על הסכם לשיתוף פעולה עם צד שלישי (בסעיף זה: "**הסכם שיתוף הפעולה**" 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 ההסכמה 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

[14] https://www.gov.il/he/departments/central-government-call-center/govil-landing-page
[15] https://main.knesset.gov.il/Activity/Info/Research/Pages/incident.aspx?rid=7192&businessType=1

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, פועלת 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.

נכון למועד הדוח, דלק ישראל התקשרה עם דלק נכסים ביחס ל-3 תחנות תדלוק, בתוספת להסכמי השכירות שנחתמו בין השתיים (בסעיף זה: "**הסכמי השכירות**" ו-"**תוספת להסכמי השכירות**", בהתאמה), לפיהן, כל עוד שוכרת דלק ישראל מדלק נכסים את המקרקעין עליה בנויה תחנת התדלוק, בהתאם להסכמי השכירות, דלק ישראל תשלם לדלק נכסים סך השווה ל-50% מכל תקבול לו זכאית, על פי הסכם שיתוף הפעולה, כאשר נקבע כי התמורה לדלק נכסים תעמוד על לפחות סך של 75 אלפי ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה לתקופה של עד 10 שנים. בנוסף, דלק נכסים תהא זכאית לסך השווה ל-50% מגובה המענקים שתקבל דלק ישראל, ככל שיתקבלו, מכל גוף ממשלתי, בקשר עם הקמת והפעלת עמדות טעינה במקרקעין המוחזקים על ידי דלק נכסים.

(3) 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 דוח תקופתי זה, רשת תחנות התדלוק של דלק ישראל כוללת 9 תחנות תדלוק בהן ניתן לתדלק כלי רכב בגפ"מ אוטומטיבי. בעניין זה ולמיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח תקופתי זה, 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, והחברה אינה צופה כי הוא יגדל באופן מהותי או ישפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל בעתיד הקרוב

(4) 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 <u>מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו</u>

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 ושמנים 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 ידה ובין אם לאו, הביאה להגברת התחרות. לפרטים נוספים אודות ההתקן האוניברסלי, ראו סעיף 6.30.4 להלן.

לתיאור התחרות בתחום ראו סעיף 6.16 להלן.

6.10 **<u>מוצרים ושירותים</u>**

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

6.12.1 <u>מוצרי אנרגיה ושירותים אחרים</u>

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

(ז) **מוצרים תעשייתיים** – דלק ישראל רוכשת ומשווקת שמנים ומוצרי לוואי לרכב ולתעשייה כגון: שמני מנוע, שמני סיכה, משחות סיכה.

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

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

6.12.2 <u>מוצרים קמעונאיים</u>

דלק ישראל משווקת בחנויות הנוחות, תחת המותג "גו", 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 170

חנויות נוחות, ובנוסף 37 חנויות נוחות מופעלות ע"י זכיינים. בכל חנויות הנוחות קיימת נקודה לממכר קפה ומוצרי מזון תחת מותג "ג'ו".

6.12.3 <u>הפעלת רשת בתי קפה תחת המותג " קפה-ג'ו"</u>

רשת ג'ו מופעלת על ידי דלק ישראל באמצעות חברה בת בהחזקתה המלאה. בכלל זה, מפעילה דלק ישראל רשת בתי קפה בזכיינות, המונה חמישה סניפים בגדר "שירות מלא" ברחבי הארץ, מחוץ למתחמי התדלוק, כאשר בנוסף לכך, מפעילה דלק ישראל, באמצעות רשת ג'ו, 24 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 <u>השכרת שטחים מסחריים</u>

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.

6.11 **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>**

6.13.1 להלן פרטים בדבר הכנסות דלק ישראל ממוצריה בשנים 2020, 2021 ו- 2022.

<u>ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, כולל מס בלו</u>:

	המוצר	סך מכירות במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור רווחיות גולמית
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	דלקים ושמנים*	7,732	70%	530	7%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	544	5%	175	32%
	סה"כ	8,276	74%	705	9%
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	דלקים ושמנים*	6,170	73%	490	8%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	488	6%	181	37%
	סה"כ	**6,658**	**79%**	**671**	**10%**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	דלקים ושמנים*	4,853	69%	360	7%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	451	6%	160	36%
	סה"כ	**5,304**	**75%**	**520**	**10%**

ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, לא כולל מס בלו:

	המוצר	סך מכירות במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור רווחיות גולמית
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	דלקים ושמנים*	4,167	64%	530	13%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	544	8%	175	32%
	סה"כ	4,711	73%	705	15%
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	דלקים ושמנים*	2,464	64%	490	20%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	488	13%	181	37%
	סה"כ	**2,952**	**77%**	**671**	**23%**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	דלקים ושמנים*	1,596	57%	360	23%
	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	451	16%	160	36%
	סה"כ	**2,047**	**73%**	**520**	**25%**

ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, כולל מס בלו:

	המוצר	סך מכירות במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור רווחיות גולמית
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	3%	70	21%	2,300
	גפ"מ, גז טבעי	-9%	-6	1%	68
	דס"ל	1%	4	4%	476
	סה"כ	**2%**	**68**	**26%**	**2,845**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	1,666	20%	56	3%
	גפ"מ, גז טבעי	62	1%	9	15%
	דס"ל	118	1%	1	1%
	סה"כ	**1,846**	**22%**	**66**	**4%**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	1,547	22%	36	2%

	גפ"מ, גז טבעי	55	1%	7	13%
	דס"ל	161	2%	1	0%
	סה"כ	**1,763**	**25%**	**44**	**2%**

ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, לא כולל מס בלו:

	המוצר	סך מכירות במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור רווחיות גולמית
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	6%	70	19%	1,233
	גפ"מ, גז טבעי	-9%	-6	1%	68
	דס"ל	1%	4	7%	476
	סה"כ	**4%**	**68**	**27%**	**1,777**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	689	18%	56	8%
	גפ"מ, גז טבעי	62	2%	9	15%
	דס"ל	118	3%	1	1%
	סה"כ	**869**	**23%**	**66**	**8%**
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	545	19%	36	7%
	גפ"מ, גז טבעי	55	2%	7	13%
	דס"ל	161	6%	1	0%
	סה"כ	**761**	**27%**	**44**	**6%**

6.12 **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 ומוצרי דלק ישראל ללקוחותיה בצורה נוחה ויעילה. יצוין כי נכון למועד הדוח, רשומים באפליקציה כ- 310,000 לקוחות, כאשר קיימת מגמה ברורה של צמיחה עקבית בכמות הלקוחות החדשים אשר נרשמים לאפליקציה. דלק ישראל מעריכה כי במהלך שנת 2023 יצטרפו כ- 100,000 לקוחות חדשים לאפליקציה. 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 2023 מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, ומהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בדלק ישראל נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לדלק ישראל 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.

6.13 **<u>לקוחות</u>**

6.15.1 <u>לקוחות דלק ישראל ניתנים לסיווג למספר קבוצות:</u>

(א) <u>לקוחות פעילות הקמעונאות (תחנות התדלוק וחנויות הנוחות)</u> –

לקוחות דלק ישראל תחת פעילות זו הינם לקוחות פרטיים, הרוכשים מוצרי דלק, גז, שמנים או מוצרים קמעונאיים בתחנות התדלוק ובחנויות 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 2023.

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 31.12.2022 הינו כ- 32 מיליון ש"ח.

(ב) לקוחות פעילות הסיטונאות והשיווק הישיר

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 תזקיקי 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 ציי 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 בציי 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 2022, 2021 ו-2020 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות במתחמי התדלוק והמסחר באותה שנה) :

סוג הלקוחות	2022		2021		2020	
	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה
עסקי (לרבות מכרזים,	2,807	34%	2,491	29%	2,028	29%

סוג הלקוחות	2022		2021		2020	
	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה
דלקנים)[16]						
תחנות בהפעלה / באספקה[17]	2,359	29%	1,938	23%	1,517	21%
פרטיים	3,111	38%	2,229	26%	1,759	25%
סה"כ	**8,276**	**74%**	**6,658**	**78%**	**5,304**	**75%**

להלן התפלגות המכירות בתחום הקמעונאות (דהיינו - במתחמי התדלוק והמסחר) מתוך סך הכנסות הקבוצה, לא כולל רכיב הבלו, בשנים 2022, 2021 ו-2020 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות בתחום הקמעונאות באותה שנה):

סוג הלקוחות	2022		2021		2020	
	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)[18]	1,012	26%	1,433	30%	702	25%
תחנות בהפעלה / באספקה[19]	1,172	31%	2,563	54%	556	20%
פרטיים	768	20%	715	15%	798	28%
סה"כ	**2,952**	**77%**	**4,711**	**73%**	**2,057**	**73%**

להלן התפלגות המכירות בפעילות הסיטונאות (ללא בלו) בשנים 2022, 2021 ו- 2020, לפי סוג הלקוחות (בשיעור מסך הכנסות מהמכירות בפעילות הסיטונאות באותה שנה):

---

[16] שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.

[17] 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.

[18] שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.

[19] 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.

סוג הלקוחות	2022		2021		2020	
	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב-% מסך הכנסות הקבוצה
מכרזים	49	1%	30	1%	21	1%
עסקיים	1,728	27%	839	22%	740	26%
סה"כ	**1,777**	**27%**	**869**	**23%**	**761**	**27%**

6.15.3 <u>להלן פירוט התפלגות מכירות הדלקים באמצעות התחנות ברשת דלק ישראל ללקוחות ציי הרכב הסופיים לפי ותק הלקוחות / משך חוזה ההתקשרות</u>[20]

סכום עסקאות נטו (במיליוני ש"ח)			
שנה	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2020**
שנה אחת (2%)	127	139	61
שנתיים עד חמש שנים (19.9%)	825	564	493
מעל חמש שנים (78.1%)	3,183	2,543	2,076
סה"כ (100%)	**4,135**	**3,246**	**2,630**

6.14 **<u>שיווק והפצה</u>**

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:

6.16.1 <u>שיווק בתחנות התדלוק</u>

א. <u>שיווק לציבור</u> – 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, שיפוץ תחנות ותיקות ושיפור חזותן, וכן פועלת לעדכון והעשרת מגוון השירותים הניתנים בתחנות. כמו כן, לאחרונה החלה דלק ישראל

20 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 להתחשבנות שנעשית אל מול בעל התחנה.

להשקיע בחידוש נראות תחנות התדלוק והטמעת שינוי פלטת הצבעים המאפיינת את דלק ישראל.

ב. <u>פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים</u> – 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 הקמעוניים של דלק ישראל.

ג. <u>שיווק שירות הדלקן</u> – 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 ציי רכב המבקשים לקבל שירותי תדלוק בהסדר קולקטיבי.

6.16.2 <u>שיווק והפצה בפעילות הסיטונאות והשיווק הישיר</u>

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 לדלק ישראל, והשנייה – בתצורת מאגד באופן שהלקוח הוא המשווק ולקוחות הקצה הם המשתמשים אצל המאגד באופן שלדלק ישראל אין גישה לפרטיהם.

6.15 **<u>צבר הזמנות</u>**

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.

6.16 **<u>תחרות</u>**

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 סונול ודור-אלון, המחזיקות בנתח שוק משוער בשיעור של כ-18% וכ-17% מכלל תחנות התדלוק, בהתאמה.

להערכת דלק ישראל, לכל אחד משלושת מתחריה העיקריים של דלק ישראל (פז, דור-אלון וסונול) 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-25% מתחנות התדלוק הציבוריות במדינת ישראל.[21]

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 חוזי ההפעלה/אספקה שלהן פג, כאשר הביקוש לתחנות תדלוק במקומות אסטרטגיים, מביא להעלאת דמי השכירות או מחיר הרכישה שיש לשלם לבעל המקרקעין, דבר ששוחק את רווחיות חברות הדלק.

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

6.18.4 <u>הדרכים העיקריות של דלק ישראל להתמודד עם התחרות ופירוט הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי</u>:

[21] על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 13.10.2022.

6.18.4.1 הנהלה מקצועית ומנוסה, בעלת היכרות מעמיקה וארוכת שנים של תחומי פעילותה של דלק ישראל, אשר מעניקה לדלק ישראל 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 לדלק ישראל 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 בדלק ישראל נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לדלק ישראל 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 **<u>עונתיות</u>**

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 ולמוצרי 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 **<u>כושר ייצור</u>**

ככלל, כושר ייצור אינו רלוונטי לתחום הפעילות, וזאת למעט ביחס לפעילות מותג "ג'ו", 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 **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

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

6.21.2 <u>הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה</u>

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 53 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 בציוד הנדרש לשם פעילותה וכן לתחזוקה של מערכותיה. לאחר הקמת התחנה, ממנה דלק ישראל את נכה צה"ל למפעיל מטעמה, באופן בו הוא מחויב לרכוש מדלק ישראל בלבד את מוצרי הנפט, ומחיר מוצרי הנפט לתחנה (היינו, מחיר המכירה לנכה צה"ל) יקבע על ידי דלק ישראל. בהקשר זה, יצוין כי כל העברת זכות הפעלה של תחנות התדלוק האמורות לצד שלישי, לרבות 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 לדלק ישראל 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 עד שלוש שנים 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 הקניינים 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'	38	7	0	45
	קיימות זכויות קניינים לצד ג'	5	2	0	7
תחנות המושכרות מצדדים שלישיים	מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'	115	10	0	125
	קיימות זכויות קניינים לצד ג'	0	1	2	3
סה"כ תחנות בשכירות		**158**	**20**	**2**	**180**
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
בעלות		1	2	0	3
ללא זכות קניינית		0	0	32	32
סה"כ		**179**	**23**	**40**	**242**

6.21.4 טבלת תשלומי השכירות אותם שילמה דלק ישראל בשנת 2022 וכן תשלומי השכירות הצפויים לשנים הבאות, נכון להסכמי השכירות אשר בתוקף למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (*):

	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך
הוצאות שכירות לדלק נכסים	30,317	29,396	28,032	27,909	227,411
הוצאות שכירות לחברות משותפות עם דלק נכסים (**)	15,879	13,987	13,539	12,376	119,432
הוצאות שכירות לצדדים שלישיים	187,750	181,806	163,800	138,838	751,564

(*) 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 לדלק ישראל.

6.21.5 <u>הפעלת תחנות התדלוק</u>

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 לדלק ישראל 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 ושמנים מדלק ישראל, במחירים ובתנאי אשראי מוסכמים, ולמכור אותם תחת סימני המסחר של דלק ישראל, בשמם ובמסגרת מגבלות הפיקוח על המחירים, ובהתאם להתניות דלק ישראל בקשר עם נהלי בטיחות, שיווק, המראה החיצוני של תחנת התדלוק וכיוצ"ב. על פי רוב, הבעלות בציוד בתחנת התדלוק 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 לדלק ישראל 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 הקמעונאות והמסחר כולל מבנים וציוד במרבית התחנות הציבוריות בהן יש לה זכויות קניין. בנוסף, לדלק ישראל ציוד במרבית תחנותיה בהן אין לה זכויות קנייניות או בהן יש לה הסכמי שכירות קצרי מועד. בחלק מתחנות אלה יש לדלק ישראל רכוש קבוע גם במבני התחנה, אשר הוקמו לפני שנים רבות כאשר היו לה זכויות קנייניות (לרבות הסכמי החכרה/שכירות ארוכת מועד) בתחנות. כמו כן, לדלק ישראל כלי רכב ומשאיות להובלת מוצרי דלק ושמנים

6.22 **<u>נכסים לא מוחשיים</u>**

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- 17 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:

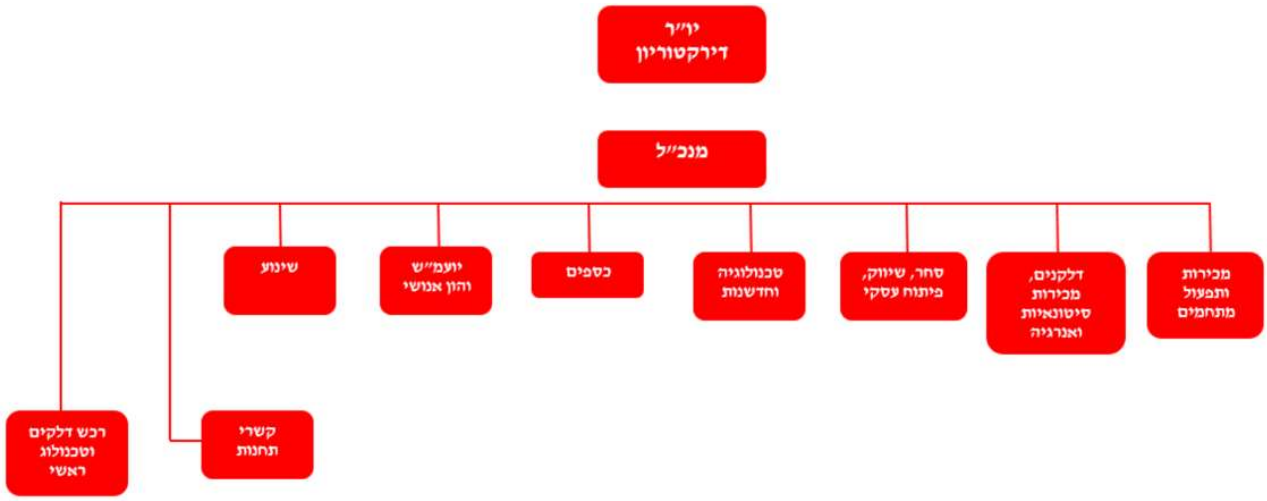
	סימן מסחרי מעוצב	תוקף
1	דלק	29/12/2030
2	Delek	29/12/2030
3	מנטה	29/12/2030
4	מנטה Market	29/12/2030
5	מנטה Market	29/12/2030
6	קפה ג'ו Cup'O'Joe	28/5/2024

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		13
29/12/2030	דלקן	14
28/05/2024	מנטה	15
28/05/2024	MENTA	16
28/05/2024	מנטה מרקט	17
28/05/2024	MENTA MARKET	18

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 **<u>הון אנושי</u>**

6.23.1 להלן המבנה הארגוני של דלק ישראל:



6.23.2 <u>מצבת העובדים ונותני השירותים בדלק ישראל</u>

נכון למועד הדוח, מעסיקה דלק ישראל 2,328 עובדים. מרבית העובדים המועסקים על ידי דלק ישראל במשרה מלאה. לצד זאת, קשורה דלק ישראל בהתקשרויות עם נותני שירותים שונים.

נכון לימים 31.12.2022 ו-31.12.2021 מועסקים בדלק ישראל וחברות בהחזקתה עובדים לפי החלוקה הבאה:

פעילות	מספר עובדים ליום 31.12.2022	מספר עובדים ליום 31.12.2021
קמעונאות	2,022	2,019
סיטונאות	80	71
שינוע	86	80
אחר	140	116
סה"כ	**2,328**	**2,286**

6.23.3 <u>שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים במהלך תקופת הדוח</u>

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

6.23.4 <u>התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה</u>

א. מרבית עובדי דלק ישראל מועסקים על פי חוזי 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 בדלק ישראל מועסקים על-פי חוזי 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: "**הסכם הקיבוצי**"). ההסכם הקיבוצי קובע, בין היתר, הוראות שונות בעניין: פיטורי עובדים, תוספת שכר, מענק חתימה והנחה בתדלוק וברכישת בחנות נוחות.

ה. ביום 8.12.2020 ובעקבות חתימת הסכם המכר במסגרתו הועברה השליטה בדלק ישראל לחברה, לב.ג.מ, לנ.נ.ד.מ ולדלק פטרוליום, 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 בדלק ישראל ("**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 בדלק ישראל 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.

ו. 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.

ז. 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 הוארך 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 <u>תלות באנשי מפתח</u> – להערכת דלק ישראל, למועד הדוח לדלק ישראל אין תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

6.23.6 <u>הכשרת עובדים</u>

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 <u>תכנית אופציות לעובדים</u>

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

6.24 **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

6.24.1 <u>מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל</u>

מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל בשני תחומי פעילותה הם תזקיקי 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, תזקיקי הנפט כאמור ומוצרי הדלק של דלק ישראל נרכשים מבז"ן, אשר לה בלעדיות במכירת מוצרי הדלק כאמור לדלק ישראל. 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 מחו"ל, ועל כן קיימת לה תלות מהותית בבז"ן וביכולתה לספק לדלק ישראל את מוצרי הדלקים. לפרטים בדבר גורם הסיכון הכרוך בתלות בבז"ן, ראו סעיף 6.35.12 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 לדלק ישראל, 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 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 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	1,795
התחייבויות שוטפות	1,837
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(42)

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 31.12.2022, לדלק ישראל הון החוזר בסך של כ- (42) 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 31.12.2022	נכון ליום 31.12.2021
ממוצע ימי אשראי	33	43
היקף אשראי ספקים (מיליוני	606	423

סעיף	נכון ליום 31.12.2022	נכון ליום 31.12.2021
ש"ח)		

ימי אשראי לקוחות:

סעיף	נכון ליום 30.09.2022	נכון ליום 31.12.2021
ממוצע ימי אשראי	39	38
היקף אשראי ללקוחות (מיליוני ש"ח)	1,403	1,029

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 31.12.2022, לדלק ישראל מסגרות אשראי כספיות מ-7 בנקים בסך של כ-1,025 מיליון ש"ח (לרבות בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-39 מיליון ש"ח), מתוכן ניצלה דלק ישראל כ-803 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		
		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנת 2021	לשנת 2020
מקורות אשראי בנקאיים	הלוואות לזמן קצר	4.5%	1.3%	1.5%
	הלוואות לזמן ארוך	2%	2.1%	2.7%

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

סעיף	לשנת 2022	לשנת 2021	לשנת 2020
הלוואות לזמן קצר	4.5%	1.3%	1.6%
הלוואות לזמן ארוך	2%	2.1%	3.0%

6.27.5 להלן פירוט הלוואות זמן ארוך שנטלה דלק ישראל מהבנקים (באלפי ש"ח), שיעורי הריבית בגינן ותקופתן נכון ליום 31.12.2022:

הגורם המלווה	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה	יתרה ליום 31.12.2022 (שווי מוערך)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	בטוחות
הלוואה א'	שוטפת	25,000	47,578	2021-2027	1.82	כמפורט בסעיף 6.27.9
הלוואה ב'	שוטפת	60,000	19,844	2021-2027	1.86	כמפורט בסעיף 6.27.9
הלוואה ג'	שוטפת	100,000	20,008	2018-2023	2.85	כמפורט בסעיף 6.27.9
הלוואה ד'	שוטפת	100,000	22,191	2018-2024	2.45	כמפורט בסעיף 6.27.9
הלוואה ה'	שוטפת	50,000	38,043	2021-2027	1.85	כמפורט בסעיף 6.27.9
הלוואה ו'	שוטפת	40,000	30,411	2021-2027	1.85	כמפורט בסעיף 6.27.9
סה"כ	-	375,000	178,075	-	-	-

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 (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 שעבודים 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[22] יפחת מ-12%;

2. במקרה בו ההון העצמי של דלק ישראל[23] יפחת מ- 450 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "**הרף הנמוך**");

[22] בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).
[23] הונה העצמי של דלק ישראל, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל.

3. במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם יעלה על 6.[24]

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 באופק יציב.

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

אמת מידה פיננסית	היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2022
ההון העצמי של דלק ישראל לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח	502
שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בניכוי השפעת תקן IFRS 16	19.1%
יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 6	3.8

6.27.8 <u>אשראי בריבית משתנה</u>:

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 31.12.2022	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח
On Call	**4.5%**	**4.5%**

6.27.9 <u>שעבודים וערבויות</u>

להבטחת ההלוואות לבנקים, שיתרתן נכון ליום 31.12.2022 היא כ- 802 מיליון ש"ח, שעבדה דלק ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.

[24] בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

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"ם-1980, מוטל מס בסכום קצוב על מוצרי הדלק המפורטים בצו, המתעדכן אחת לשלושה חודשים בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. מרכיב הבלו במחירי הדלקים הינו משמעותי מאוד. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי דלק ישראל ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך, במיוחד במכירות סולר.

6.29 **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 אויר, 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 כשל המכל, הוצא המכל משימוש והושבת תוך שבוצע 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 2020-2022 (באלפי ש"ח):

	2020	2021	2022	סכום כולל
הוצאות	2,817	7,168	10,970	46,389
השקעות	4,320	6,270	4,158	22,906
סכום כולל	**7,137**	**13,438**	**15,128**	**69,295**

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 בנזין 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 לדלק ישראל כי מדיניותו היא לאכוף את הוראות דיני איכות הסביבה ואין בביצוע התוכנית כדי להקנות חסינות כלשהי מפני אכיפת הוראות הדין מקום שהן מופרות או להביא לביטול כתבי אישום שהוגשו. עם זאת, עת תישקל ההצדקה החוקית והציבורית להעמדה לדין תינתן הדעת לכלל נסיבות הענין ובכלל זה יינתן משקל לפעולות שננקטו 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 <u>הליכים משפטיים ומנהליים בקשר לאיכות הסביבה</u>

אי קיום הוראות חוק המים ותקנות המים, עלול להוות עבירה פלילית שדינה מאסר שנה או קנס כספי של עד 350 אלפי ש"ח[25], ועונשים כבדים יותר במקרה של עבירה מתמשכת.

6.29.7 <u>הגברת האכיפה למניעת מכירת דלקים מהולים</u>

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 <u>חומרים מסוכנים - היתר רעלים</u>

---

[25] הקנס הכספי הינו בנוסף להוצאות הכרוכות בטיפול בזיהום.

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

6.29.9 <u>רפורמת "המיסוי הירוק"</u>

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 גט"ד 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 בגט"ד במכרזי תחבורה ציבורית; (ב) לגבי רכבי גט"ד: פחת מואץ בגובה 25% ל- 4 שנים באישור ועדת הכספים והפחתת 100% מגובה אגרת הרישוי בהוראת שעה ל- 5 שנים; (ג) לגבי מוניות: 30 מיליון ש"ח לסיוע ברכישת מוניות 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 <u>מדיניות דלק ישראל בניהול סיכונים סביבתיים ואמצעים הננקטים להפחתת הסיכונים הסביבתיים</u>

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 לדלק ישראל 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 לייעל 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 הבנזן 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", עמותה 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 לנורמות והסטנדרטים בישראל.

בדירוג האחרון של "דירוג מעלה" (Maala ESG Index) לשנת 2021, זכתה דלק ישראל לציון "**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 32א 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[26] מכוח חוק ההסדרים המסדירות עניין זה.

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.

---

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

6.30.3 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 מנהל 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 מחברת דלק אחת באמצעות התקני תדלוק אוניברסיליים.

6.30.5 חוק בלו - בהתאם לחוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958, לא ייצר אדם דלק ולא יעסוק במכירתו אלא אם קיבל רישיון לכך מאת מנהל המכס והבלו. "יצור" מוגדר כמגוון פעולות הקשורות בדלק, לרבות החזקת דלק לשם מסחר בו בסיטונות. לדלק ישראל הוצא רישיון ייצור כאמור, והיא פועלת לחדשו מדי שנה. בלו מוטל על דלק בעת ניפוקו ממתקני הניפוק או בעת שחרורו מהמכס במקרה של יבוא. כפועל יוצא מכך, רק חברות להן יש רישיון ייצור כאמור לעיל רשאיות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בישראל או לייבאם.

צו הבלו על הדלק (הטלת בלו), תשס"ד-2004 קובע שיעורים ספציפיים של בלו לכל מוצר נפט. כמו כן, צו הבלו על דלק (פטור והישבון), תשס"ה- 2005, קובע, בין היתר, כי דלק לתצרוכת כלי שיט אזרחי מסחרי להובלת נוסעים או טובין, פטור מתשלום בלו בגין הדלק ובתנאי שכלי השיט לאחר התדלוק פועל ויוצא מנמל של מדינת ישראל ומגיע לנמל מחוץ למדינת ישראל.

העלאת שיעורי הבלו גורמת להגדלת החשיפה של דלק ישראל לאשראי לקוחות וכן לגידול בהוצאות המימון שלה. יצוין, כי בשנתיים האחרונות הבלו התעדכן בהתאם לשינויים במדד והשינוי היה מינורי ביחס לשינוי מחירי הבסיס של התזקיקים.

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 בדלק ישראל מגמת שחיקת מרווחים שבאה לידי ביטוי בתוצאות כספיות נמוכות אילולא הפחתת המרווח. עוד יצוין, כי דלק ישראל עדיין מנסה לשמר את המרווח הקיים נוכח תחרות קשה במשק הדלק שעיקר השלכתה בשחיקת מרווחים עתידית. לאחרונה הגיעה דרישת

נתונים ממנהל הדלק במסגרת מהלך בחינת מרווח השיווק. החברה העבירה נתונים וכן דרשה שימוע בעל פה טרם קבלת החלטה בעניין מרווח השיווק. נכון למועד דוח תקופתי זה, טרם התקבלה תגובה כלשהי ממנהל הדלק וכן טרם נקבע מועד לשימוע בעל פה.

6.30.11 <u>פיקוח על מחיר סולר לתחבורה</u> - ביום 31.7.2012 פורסם ברשומות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הסולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), התשע"ב – 2012 (להלן בס"ק זה: "**הצו**"). בהתאם להוראות הצו, יחול על סולר לתחבורה פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996. להוראות הצו ותיקונו, במתכונתו הנוכחית, אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל. ככל שיחול פיקוח בפועל (מעבר לדיווח כאמור) על מחירי הסולר, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על דלק ישראל אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה. לאחרונה, נתבקשה דלק ישראל למסור תגובה בנושא היתכנות לצו פיקוח על מחירי סולר בשעת חירום. דלק ישראל שלחה תגובתה וממתינה, לבקשתה, לשימוע בעל פה.

6.30.12 <u>מפעל חיוני</u> - 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 <u>פקודת המשקלות והמידות - 1947 (להלן: "**פקודת המשקלות**")</u>- פקודת המשקלות קובעת תקנים שונים למשקלות ומידות. מכוח פקודה זו הותקנו תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות שונות לגבי מכשירים למדידת תזקיקי נפט המורכבים על מיכליות וכן התקנת חותם 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.

<u>רגולציה בהיבט של רישיונות לצורך הפעלת תחנות תדלוק</u>

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 לדלק ישראל 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 לדלק ישראל 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	לא בתוקף - נמצא בתהליכי בחידוש	סה"כ
בהפעלת דלק	163	5	13	181
נכים - אספקה	5	1	0	6
סה"כ	**169**	**6**	**13**	**188**

חנויות נוחות	בתוקף	לא בתוקף	נמצא בחידוש - לא בתוקף	סה"כ
בהפעלת דלק	155	1	10	166
נכים	2	1	0	3
סה"כ	**157**	**2**	**10**	**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 התרחשות ארועים בניגוד לציפיות החברה והחברה

<u>להלן עיקרי החיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות:</u>

6.30.14 <u>חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון**") והתקנות שיצאו מכוחו</u>- בהתאם לחוק התכנון ולתקנות שהוצאו מכוחו, כל שימוש בקרקע – הקמת מבנה כלשהו, שימוש במבנה וכיוצ"ב – טעון היתר. לעתים קרובות כרוכה הוצאת היתר בנייה של תחנת תדלוק גם בשינוי הייעוד של המקרקעין. מכוח חוק זה אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה "תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק"- תמ"א 18, תשמ"ו- 1986 ("**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 הונית נמוכה יותר להקמתן מההשקעה הנדרשת להקמתן של תחנות תדלוק ציבוריות שאינן זעירות. תחנת תדלוק זעירה הינה תחנה היכולה לשרת בו זמנית עד ארבעה כלי רכב, שמשקלם אינו עולה על ארבעה טון, ולא ניתן להקים בה כל מבנה שהוא, למעט גגון לעמדות התדלוק וכן שירותים הנדרשים לתפעול התחנה בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר. ביום 7.7.2016 פורסם שינוי מס' 1 לתמ"א 18/4 במסגרתו, בין היתר, נקבעו כללים להקמת תחנות תדלוק לגז טבעי דחוס (גט"ד) ובכלל זה נקבע שמתקן דחיסה והמתקנים הנלווים לו עבור עמדת תדלוק בגט"ד, ציוד הדחיסה וקיר הבטון סביב המתקן ומתקנים ורכיבים תפעוליים אחרים הדרושים לתדלוק הגז הטבעי ובתוצריו לא יכללו במניין שטחי הבינוי המותרים עפ"י התמ"א בתחנות התדלוק. ביום 16.6.2019 פורסם שינוי מס' 2 לתמ"א 18/4 במסגרתו, בין היתר, נקבעו מרחקים מינימליים מתחנות תדלוק המנפקות גפ"מ וגט"ד ושונתה שיטת החישוב של שטחי הבינוי המותרים בתחנות תדלוק.

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

6.30.15.1 <u>צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995</u> - 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 והתעשיה, 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 רשיון 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 לדלק ישראל "הסכם חכירה מקובל" (הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים במסגרתו עולים על סך המוגדר בהסדר), הינם הסדרים כובלים.

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 מוגבלות 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.

<u>רגולציה בהיבט של תקינה:</u>

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.

<u>רגולציה בהיבט של הגנת הפרטיות ואבטחת מידע</u>

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 **<u>הסכמים מהותיים</u>**

6.31.1 <u>הסכם שליטה משותפת</u>

בחודש אוקטובר 2020, חתמו החברה וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "**הצדדים**") על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל, אשר כאמור לעיל, נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בדלק ישראל כ"דבוקת שליטה".

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק ישראל, וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של דלק ישראל שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בדלק ישראל, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון דלק ישראל (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של דלק ישראל תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בדלק ישראל, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בדלק ישראל, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב- 20% או יותר מהון המניות המונפק של דלק ישראל, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בדלק ישראל והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל- 8% מהון המניות המונפק של דלק ישראל, הוא לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בדלק ישראל, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של דלק ישראל שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לדלק ישראל, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד אוקטובר 2022, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bmby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

6.31.2 <u>הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ</u>

ביום 8.11.2020, חתמו ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהם בדלק ישראל ("**הסכם ההצבעה**"). יובהר כי דלק ישראל אינה צד להסכם ההצבעה. במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.נ.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של דלק ישראל 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).

6.31.3 <u>הסכם בעלי מניות החברה</u>

ביום 26.10.2021, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בדלק ישראל. במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ- 15% מהון מניות דלק ישראל, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק ישראל, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות 10% מהון מניות דלק ישראל, אך פחות מ- 15% מהון מניות דלק ישראל, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק ישראל, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

6.31.4 <u>הסכם לרכישת מניות בחברת זאפה בע"מ</u>

בימים 7.4.2022 ו-3.5.2022, חתמה דלק ישראל על הסכם בעלי מניות והסכם רכישת מניות (בהתאמה) עם חברת זאפה בע"מ ("**זאפה**") ועם בעלת המניות היחידה בזאפה – ג'י. אי. ג'י לייב מיוזיק בע"מ (בסעיף זה: "**המוכרת**") ובהסכם רכישת המניות – גם עם מר גולן עינת שהינו בעל השליטה והבעלים היחיד במוכרת ("**הסכמי זאפה**"), לפיהם דלק ישראל רכשה מהמוכרת מניות בשיעור של 10% מהונה המונפק והנפרע של זאפה בדילול מלא (בסעיף זה: "**המניות הנמכרות**") בתמורה לסך של 11.25 מיליוני ש"ח (בסעיף זה: "**התמורה**"), כאשר המוכרת מצדה השקיעה בזאפה, מתוך התמורה, סך של 8.75 מיליוני ש"ח, על פי מתווה שמפורט בהסכמי זאפה.

בנוסף, המוכרת העניקה לדלק ישראל אופציה ראשונה לרכישת מניות נוספות של זאפה בשיעור נוסף של 10% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) (או מחצית מכך) בתמורה לסך זהה בסך של 11.25 מיליוני ש"ח (או מחצית מכך מקרה של מימוש מחצית כאמור) (בסעיף זה: "**האופציה**" ו-

"**תמורת האופציה**", בהתאמה), כאשר המוכרת מצידה התחייבה להשקיע בזאפה במקרה של מימוש האופציה הראשונה (או מחציתה) סך של 8.75 מיליוני ₪ (או מחצית מכך במקרה של מימוש מחצית כאמור). האופציה ניתנת למימוש עד ליום 3.5.2023. ככל שתמומש האופציה הראשונה, תעמוד לדלק ישראל הזכות לממש אופציה שניה, למשך תקופה בת 12 חודשים מיום מימוש האופציה הראשונה, במסגרתה יכולה דלק ישראל לרכוש מניות בשיעור שישלים לדלק ישראל אחזקות בזאפה של 49%. תמורת מימוש האופציה השניה תהיה בסך 37.5 מליוני ₪ במקרה של מימוש האופציה הראשונה במלואה, או בסך 43,125 אלפי ₪ במקרה של מימוש חלקי של האופציה הראשונה. במקרה של מימוש האופציה השניה כאמור, המוכרת התחייבה מצידה להשקיע בזאפה סך של 12.5 מיליוני ₪ במקרה שהאופציה הראשונה מומשה במלואה, או סך של 16,125 אלפי ₪ במקרה שהאופציה הראשונה מומשה חלקית. כמו כן, הסכמי זאפה מקנים לדלק ישראל זכות, במקרה שלא מומשה האופציה הראשונה, לביטול והשבה בקיזוז הסכומים המקוזזים כהגדרתם בהסכם זאפה. במקרה שדלק ישראל לא מימשה את זכות הביטול כאמור, אזי למוכרת קמה הזכות, למשך 12 חודשים מתום חלון הזמנים, לביטול והשבה בקיזוז הסכומים המקוזזים כהגדרתם בהסכמי זאפה. עוד מסדירים הסכמי זאפה את התנהלותה השוטפת של זאפה ואורגניה.

6.31.5 <u>הסכם לרכישת השליטה בברגר קינג</u>

ביום 7.4.2022, חתמה דלק ישראל על הסכם רכישה עם חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ ("**ברגר קינג**") ועם בעלי מניות ברגר קינג - Great Fast Food ltd. שבשליטת פייר בנסיינו וסטיב בן שימול, Bar and Bed ltd. שבשליטת פייר ברוך ו-מר פיליפ ויקטור גז,, ("**הסכם ברגר קינג**") לפיו דלק ישראל רכשה מבעלי מניות ברגר קינג מניות של ברגר קינג בשיעור של 70% מהונה המונפק והנפרע של ברגר קינג בדילול מלא ללא תמורה, ומנגד העמידה לברגר קינג הלוואת בעלים מצטברת בסך של כ-7.5 מיליוני ₪, בתנאים המפורטים בהסכם ברגר קינג.

6.31.6 <u>הסכם לרכישת מוצרי דלקים עם בז"ן</u>

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 לדלק ישראל 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 לבנזין 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 לדלק ישראל 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.

6.32 **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 ולעדכנם 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.

לדלק ישראל 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 תזקיקי 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 הבקיאות 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 ושאינן 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.

<u>פיתוח "עולם חדש" שיכלול תחומי פעילות חדשים בהן תפעל הקבוצה</u>

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 בממוצע 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 הדיגיטלית – 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. לדלק ישראל 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 <u>**צפוי להתפתחות בשנה הקרובה**</u>

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 6.12 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 לדלק ישראל 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 מאקו כלכליים או ענפיים

6.35 **<u>גורמי סיכון</u>**

דלק ישראל חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

<u>סיכוני מאקרו</u>

6.35.1 <u>מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם</u>

המציאות המורכבת בה נמצאת ישראל במשך שנים רבות, הן מבחינה ביטחונית והן מבחינת פוליטית, היא בעלת השפעה ישירה ומהותית על המצב הכלכלי, על ייבוא ומחיר הנפט, תזקיקי 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 תזקיקי 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.

6.35.2 <u>סיכונים פיננסיים</u>

6.35.2.1 <u>שינויים בשיעורי הריבית</u> – משדלק ישראל נוטלת אשראי הנושא ריבית משתנה, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בריבית.

6.35.2.2 <u>שינויים בשערי חליפין של מטבעות</u> – 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.

6.35.2.3 <u>אינפלציה ומדד המחירים לצרכן</u> – משדלק ישראל נוטלת אשראי בריבית קבועה צמודה למדד, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בשיעורי המדד.

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

6.35.3 אבטחת מידע וסיכוני סייבר

מרבית מהתפעול השוטף של דלק ישראל מלווה בשימוש במערכות מידע, החשופות מעצם טבען לסיכוני סייבר. עם התפתחות הטכנולוגיה, סיכוני סייבר הפכו נרחבים בימינו. ישנה מגמת עלייה באיומי סייבר, הנובעים הן ממניעים כלכליים ובהן 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

6.35.4 שינויים במחירי הנפט ובמחירי מוצרי הדלקים - חוסר יציבות במחירי הדלקים בעולם אשר עשוי לגרום לתנודתיות גבוהה באשר לירידות ערך מלאי הדלקים בזמן קצר.

6.35.5 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.

6.35.6 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 6.16 לעיל. כמו כן, נמשכת מגמת הקמת תחנות דלק מתחרות בסמיכות למתחמי התדלוק של החברה

6.35.7 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 אזרחי - כאמור בסעיף 6.30.12 לעיל, המדינה רשאית לשנות את הסדר הביניים להחזקת מלאי חירום ביטחוני בלבד ולדרוש גם החזקת מלאי אזרחי. משמעות הדרישה להחזיק במלאי אזרחי, ככל שתהיה, היא מחד הגדלת הוצאות דלק ישראל בגין הוצאות מימון וגידול בנפחי האשראי, ומאידך היא עשויה לגרום לגידול בדרישה לאחסון מלאי במתקני האחסון והניפוק בהן היא עושה שימוש, גידול אשר עשוי להיות בעל השפעה חיובית על עסקי דלק ישראל.

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

6.35.9 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"ן ואינו מושפע משינויים בערכי הבלו ובתעריפי התשתית, בנסיבות לפיהן מחירי הדלקים בשוק העולמי והמס החל עליהם עולים, נוצר מצב בו אין פיצוי מובנה על סיכוני האשראי בעתות של גידול אשראי הלקוחות.

בנוסף, יצוין כי חוסר ההתאמה בין התייקרות התשומות בקשר עם הפעלת תחנת התדלוק לבין השינוי במרווח השיווק עשוי לגרום להקטנת הרווח.

6.35.10 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 ממיכל או מצנרת.

6.35.11 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.

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

6.35.13 כישלון בהשגת אישורים ורישיונות הנדרשים לצורך הפעלת תחנות התדלוק - לגבי חלק מהתחנות לא קיימים בידי דלק ישראל מלוא הרשיונות 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.

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

6.35.15 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.

6.35.16 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

6.35.17 נזילות ואשראי

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

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

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

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי ההחברה בתחום תחנות הדלק בישראל		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מקרו			
מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם	X		
סיכונים פיננסיים		X	
אבטחת מידע, סיכוני סייבר והגנת הפרטיות		X	
סיכונים ענפיים			
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 במתקני תשתיות		X	
שינוי במרווח שיווק	X		
חשיפה להליכים עקב חומרים מסוכנים ורעילים וזיהומים סביבתיים		X	

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי ההתחברה בתחום תחנות הדלק בישראל		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים	X		
תלות בבתי הזיקוק	X		
השגת אישורים ורישיונות הנדרשים לצורך הפעלת תחנות התדלוק		X	
רגולציה מתפתחת מתחום איכות הסביבה	X		
יישום תקן EMV		X	
סיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל			
נזילות ואשראי		X	
מבנה הבעלות על תחנות התדלוק		X	

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.

8.2. מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, מכהן כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, ומר הלל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים.לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתם של מר לוי ומר רוז'נסקי בתפקידם כאמור, ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה שפורסם על ידי החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-027073).

8.3. בנוסף, באשר לקבוצת האנרגיה, מקבלת החברה שירותי ניהול מנותן שירותים נוסף אשר תפקידו הינו ריכוז וקידום תחום האנרגיה הירוקה בחברה ("**מנהל קבוצת האנרגיה**"), כאשר לצידו מעסיקה החברה משנה למנהל קבוצת האנרגיה וצוות נוסף המסייע להם במגוון שונים.

8.4. באשר להון האנושי בחברת דלק ישראל, לרבות נושאי המשרה המועסקים בתחום פעילות מוצרי הדלק בישראל בו פועלת דלק ישראל, ראו סעיף 6.23 לעיל.

8.5. כל נושאי המשרה כאמור מעמידים את שירותיהם בהתאם להסכמי ניהול או הסכמי העסקה שנחתמו עמם. לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול או הסכמי ההעסקה כאמור, ראו תקנה 21(א) לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

8.6. 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.

8.7. לפרטים אודות התקשרויות נוספות בקשר לתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ו/או קבלת שירותים על ידי בעלי עניין בחברה, שהינם בתוקף נכון למועד פרסום דוח זה ו/או היו בתוקף במהלך תקופת הדוח (לרבות מדיניות התגמול של החברה, גמול דירקטורים והסדרי שיפוי וביטוח), ראו תקנות 21, 22 ו- 29 לפרק ד'.

9. **הון חוזר**

9.1. לפרטים בנוגע להון החוזר של הקבוצה, ראו סעיף 4.25 לעיל.

9.2. לפרטים בנוגע להון החוזר של דלק ישראל, ראו סעיף 6.25 לעיל.

10. **מימון**

10.1. נכון למועד הדוח, פעילות קבוצת החברה ממומנת באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב (סדרה ג' וסדרה ג' של החברה) שהנפיקה החברה במהלך שנת 2023 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 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 (סדרה ב׳) שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, לרבות הבטחונות שהעמידה להבטחת אגרות החוב, ומגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה בקשר עמן, ראו נספח א׳ לדוח הדירקטוריון.

10.1.3. אגרות חוב (סדרה ג׳) שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב כאמור, לרבות הבטחונות שהעמידה להבטחת אגרות החוב, ומגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה בקשר עמן, ראו נספח א׳ לדוח הדירקטוריון.

10.1.4. הלוואות יעודיות שנטלו תאגידי קבוצת הנדל״ן מתאגידים בנקאיים זרים לשם מימון רכישת נכסי נדל״ן להשקעה, כמפורט בסעיף 4.23 לעיל;

10.1.5. 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 5.17 לעיל.

10.1.6. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק ישראל, כמפורט בסעיף 6.27 לעיל.

10.2. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבית שנטלה החברה ממקורות בנקאיים, נכון ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

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

מקורות אשראי בנקאיים		נכון ליום 31.12.2021		
		ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	סכום השווי(באלפי ש״ח)
הלוואות לזמן קצר	ש״ח	6.7%	6.7%	381
הלוואות לזמן ארוך	ש״ח	5.4%	5.5%	173,245

10.3. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות קבוצת הנדל״ן ראו גם סעיף 4.23 לעיל.

10.4. לפרטים אודות מימון פעילות קבוצת האנרגיה ראו גם סעיף 5.17 לעיל.

10.5. לפרטים אודות מימון פעילות דלק ישראל, ראו סעיף 6.27 לעיל.

10.6. <u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי מימון</u>:

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 העמיד בנק לאומי לחברה הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח, אשר הועמדה כחלף 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.[1]
ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1.[2]

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.

בעניין זה, יצוין כי במסגרת העמדת המימון כאמור ולצורך הבטחתו, שועבדו כל מניותיה של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים לטובת בנק לאומי.

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

10.7. להלן מידע בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת ההלוואה מבנק לאומי כמפורט לעיל:

---

[1] 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.

[2] 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.

אמת מידה פיננסית	היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2022
יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5	(0.55)
יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1	1.26

10.8. שעבודים וערבויות

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

10.9. **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**

הכנסות החברה והחברות המוחזקות בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל, בהתאם להוראות הדין בישראל. לפרטים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

11.2. **מיסוי בגרמניה**

בהתאם למצב נכון למועד דוח זה, ועל פי חוות דעת שקבלה החברה, שיעור מס חברות בגרמניה כ- 16% בהנחה שלא חל מס מסחר (שנע בין 10%-17.5%, תלוי במחוז). ניכוי מס במקור בגין דיבידנד לחברת ההחזקה - העברת רווחים משותפות גרמנית לחברה הלוקסמבורגית– אינה כפופה לניכוי מס במקור בהנחה שמתקיימים תנאי הדירקטיבה האירופית, וכן בכפוף למגבלות נוספות תחת הדין הגרמני. ניכוי מס במקור בגין ריבית לחברת ההחזקה - על פי הדין הגרמני לא אמור לחול ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית מגרמניה. חוקי מימון דק – קיימת מגבלה להתרת הוצאות מימון בשיעור העולה על 3 מיליון אירו לשנה לנשום. במקרה של שותפות מוגבלת בין שני שותפים בלתי קשורים כל שותף מוגבל נישום באופן עצמאי והשותפות המוגבלת הגרמנית נחשבת שקופה לצורכי מס. פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובבניינים- לגבי בניינים מסחריים - נהוג להפחיתם על פני אורך חיים כלכליים של 33 שנים בשיטת הקו הישר, אך זה משתנה לפי אופיו של הנכס. שיעור מס רווח הון במכירת הנכס בגרמניה צפוי להיות בהתאם לשיעור מס החברות (כ- 16%), ואת בהנחה שלא חל מס מסחר (שנע בין 10%-17.5%, תלוי במחוז).
כמו כן, עשוי לחול מס מכירה בשיעור של בין 3.5%-6.5% (תלוי במחוז) מהשווי של הנכסים הנמכרים ו/או ממכירת 95% מהזכויות בתאגידים המחזיקים נכסי מקרקעין בגרמניה.

11.3. **מיסוי בלוקסמבורג**

למועד הדוח החברה מחזיקה, במניות בחמש חברות לוקסמבורגיות אשר משמשות כחברות החזקה. הכנסותיה הצפויות של חברת החזקות לוקסמבורגית כמתואר לעיל הינן מריבית ורווח הון ממכירת

ההשקעה בשותפויות ו/או החברות הגרמניות. הכנסות ריבית אמורות להיות חייבות במס בידי החברה הלוקסמבורגית בשיעור מס החברות הרגיל החל.

רווחי הון בידי החברה הלוקסמבורגית ממכירת אחזקותיה בחברות הנדל"ן יהיו פטורים ממס בלוקסמבורג בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הלוקסמבורגי, תחת מגבלות מסוימות. יצוין כי בהתאם להוראות האמנה בין ישראל ללוקסמבורג, חלוקת דיבידנד, מלוקסמבורג לישראל אמורה להיות כפופה לניכוי במקור בשיעור של כ- 5% בכפוף למספר תנאים המפורטים באמנה. תשלומי ריבית מחברה לוקסמבורגית לישראל לא יהיו כפופים לניכוי מס במקור בלוקסמבורג, בהתאם להוראות הדין הפנימי החל.

שומות המס

לחברה שומות מס, הנחשבות סופיות, עד וכולל שנת המס 2020. לפרטים נוספים ראו ביאור 25 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 הסכמי מתן שירותים של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, ומר הלל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים

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

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

12.5. לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') ראו דוח הצעת המדף, כפי שתוקן ביום 2.2.2023.

12.6. לפרטים אודות הסכמים מהותיים נוספים של דלק ישראל, ראו סעיף 6.31 לעיל.

12.7. לפרטים אודו תהסכמים מהותיים של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.21 לעיל.

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 31.12.2022 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 ובישראל, ופעילויות קבוצת האנרגיה ודלק ישראל מתבצעות בעיקרן בישראל, כאשר לאחרונה החלה החברה לפעול גם בפורטוגל ובהונגריה, וזאת באמצעות רכישת החזקות בפעילויות במדינות אלו (לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1.3 לעיל). 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 4.26 לעיל.

15.2. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.23 לעיל.

15.3. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק ישראל, ראו סעיף 6.33 לעיל.

16. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

16.1. לפרטים אודות צפי להתפתחות של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.27 לעיל.

16.2. לפרטים אודות צפי להתפתחות של הקבוצה בתחום האנרגיה, ראו סעיף 5.24 לעיל.

16.3. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק ישראל, ראו סעיף 6.34 לעיל.

17. **דיון בגורמי סיכון**

17.1. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.28 לעיל.

17.2. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.25 לעיל.

17.3. לפרטים אודות גורמי הסיכון של דלק ישראל, ראו סעיף 6.35 לעיל.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2022

פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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 2022 ("**תקופת הדוח**").

1. **הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד**

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

1.1 **מצב כספי**

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021:

	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	77,792	53,383	השינוי נובע בעיקר מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן ארוך ומנגד השקעה במניות מפעת ומתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדל"ן להשקעה.
פיקדונות בנקאיים	2,761	50,703	-
לקוחות והכנסות לקבל	71,800	1,845	נובע מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינוי האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".
חייבים ויתרות חובה	8,300	2,314	נובע מיתרת חייבים (בעיקר בגין מע"מ לקבל) במגזר פינוי האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".
מזומנים מוגבלים	4,086	2,741	נובע מיתרת פיקדונות משועבדים עקב כניסה לאיחוד של "מפעת".
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	36,151	10,285	בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,095,953	810,099	נובע בעיקר מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.
נדל"ן להשקעה	94,909	74,544	נובע משערוך הנדל"ן בהתאם להערכות שווי ומשינוי בשער החליפין של האירו.
רכוש קבוע	143,038	47,514	נובע מיתרת רכוש קבוע עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.

	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
נכסים			
נכסים בלתי מוחשיים		84,502	בגין עודפי עלות לא מיוחסים בעת רכישת חברת "מפעת".
נכסי זכות שימוש	48,064	18,781	נובע מיתרת נכסי זכות שימוש עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
נכס מס נדחה	2,506	352	נובע מיתרת נכס מס נדחה עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, מהפסדים צבורים בחברות האנרגיה.
סה"כ	**1,669,862**	**1,072,561**	

	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
התחייבויות והון			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,346	-	נובע מיתרת אשראי לזמן קצר עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, מלקיחת הלוואה בנקאית לזמן קצר בתחום האנרגיה הסולארית.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	37,778	6,824	נובע מיתרת חלויות שוטפות עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף גידול עקב לקיחת הלוואה בנקאית בסך של 185 מיליוני שח"ח לזמן ארוך.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16,212	3,251	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.
ספקים ונותני שירותים	65,070	341	נובע מיתרת ספקים והמחאות לפרעון במגזר פינוי האשפה, עקב רכישה ואיחוד דוחות "מפעת".
זכאים ויתרות זכות	41,962	4,963	בעיקר בעקבות רכישת מניות מפעת, ופעילות מצדר.
התחייבויות בגין חכירה	5,145	1,948	נובע מיתרת התחייבות בגין חכירה עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	27,228	-	נובע מתמורה שטרם שולמה בגין מניות חברת "מפעת".

	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
אגרות חוב	38,529	54,496	על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2022 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	297,056	181,067	נובע מיתרת הלוואות לזמן ארוך עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מלקיחת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.
הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר	35,381	33,183	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	18,684	197	נובע מהלוואות שהעמידו בעלי מניות המיעוט ל – "מפעת".
התחייבויות מיסים נדחים	9,780	8,548	נובע מיתרת התחייבות מיסים נדחים עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, בגין שינויים בשוויי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
התחייבויות בגין חכירה	48,549	17,619	נובע מיתרת התחייבות בגין חכירה עקב כניסה לאיחוד של "מפעת". בנוסף, נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,762		נובע מיתרת התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד עקב כניסה לאיחוד של "מפעת".
סה"כ	**696,482**	**312,437**	
הון מניות	253,570	253,570	
כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	276,870	260,840	נובע מקרן הון בגין הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון בגין אקטואריה.
יתרת רווח	471,731	309,640	ראו הסברים ברווח והפסד.
קרן תרגום של פעילות חוץ	(30,132)	(64,673)	נובע משינוי בשער החליפין של האירו.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**972,039**	**759,377**	
זכויות שאינן מקנות שליטה	**1,341**	**747**	
סה"כ הון	**973,380**	**760,124**	
סה"כ התחייבויות והון	**1,669,862**	**1,072,561**	

1.2 **ניתוח תוצאות הפעולות**

1.2.1 להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2020-2022:

	שנת 2022 (אלפי ש"ח)	שנת 2021 (אלפי ש"ח)	שנת 2020 (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
הכנסות מדמי שכירות	5,182	4,980	4,760	-
הכנסות מאנרגיה סולארית	10,331	10,265	6,577	-
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	137,814	-	-	נובע עקב איחוד פעילות "מפעת".
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות	173,707	177,654	59,018	נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.
רווח הזדמנותי מרכישת חברה כלולה	-	13,349	93,000	נובע מרווח הזדמנותי בעסקת דלק בשנים קודמות.
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	6,528	4,873	2,225	נובע משערוך נכסי הנדל"ן של החברה לשנת 2022 ומשינוי בשע"ח של האירו.
הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים	-	910	319	בשנת 2021 מכרה החברה את כל ניירות הערך שהיו ברשותה.
הכנסות מימון אחרות	9,857	8,708	7,801	נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות.
הכנסות אחרות	508	23	61	נובע מרווחי הון במגזר פינוי האשפה.
סה"כ הכנסות	**343,927**	**220,762**	**173,761**	
הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה	(1,064)	(1,065)	(1,042)	-
הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית	(7,929)	(7,654)	(4,814)	-
הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת	(123,570)	-	-	נובע עקב איחוד פעילות "מפעת".
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,496)	(13,353)	(12,126)	נובע בעיקר עקב איחוד פעילות "מפעת".
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,704)	(2,357)	(1,035)	נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	(311)	(215)	(5,821)	-
הוצאות מימון אחרות	(18,160)	(11,160)	(8,401)	נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצד ג'.
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות	(399)	(1,209)	(1,639)	נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	(6,046)	(10,442)	(5,229)	נובע מעלויות חד פעמיות בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה ועלויות חד פעמיות בגין עסקת רכישת "מפעת".

הוצאות אחרות	-	-	(23)	
סה"כ הוצאות	**(179,679)**	**(47,455)**	**(40,130)**	
רווח לפני מסים על ההכנסה	**164,248**	**173,307**	**133,631**	
מסים על ההכנסה	**(548)**	**(1,181)**	**(950)**	
רווח נקי לשנה	**163,700**	**172,126**	**132,681**	

1.2.2 ניתוח תוצאות הפעילות לפי רבעונים ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2021 (באלפי ש"ח):

	שנת 2022				**רבעון 4 2021**	**הסבר לשינוי**
	רבעון 1	**רבעון 2**	**רבעון 3**	**רבעון 4**		
הכנסות מדמי שכירות	1,164	1,228	1,284	1,506	1,448	-
הכנסות מאנרגיה סולארית	1,658	3,056	2,445	3,172	2,236	נובע בעיקר מהגדלת מהפעלת מערכות חדשות במהלך שנת 2022.
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	-	-	55,810	82,004	-	נובע מאיחוד לראשונה של חברת "מפעת"
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות	7,762	72,915	36,680	57,792	62,045	-
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	3,269	-	3,259	4,962	נובע משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה.
הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים	-	-	-	-	416	במהלך שנת 2021 מכרה החברה את כל ניירות הערך שהיו ברשותה.
הכנסות מימון	2,329	2,800	1,980	2,786	2,582	בעיקר מהגדלת היקף ההלוואות לחברות כלולות.
הכנסות אחרות	-	30	216	262	2	בעיקר רווחי הון ממגזר איסוף וטיפול בפסולת.
סה"כ הכנסות	**12,913**	**83,298**	**98,415**	**150,781**	**73,691**	
הוצאות הפעלת נכסים	(243)	(426)	(158)	(237)	(397)	
הוצאות הפעלה- אנרגיה סולארית	(1,854)	(1,864)	(2,346)	(1,865)	(2,038)	
הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול	-	-	(49,441)	(72,222)	-	

בפסולת						
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,054)	(4,077)	(5,600)	(7,765)	(4,158)	נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת "מפעת".
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(589)	(590)	(308)	(217)	(589)	
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	-	-	(349)	-	(84)	
הוצאות מימון אחרות	(3,099)	(3,265)	(4,549)	(7,247)	(2,843)	בעיקר עקב איחוד לראשונה של חברת "מפעת" וכן עקב נטילת הלוואות נוספות בשנת 2022 בלהב אל אר ובמגזר האנרגיה המתחדשת.
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות	(138)	(195)	(1,508)	-	-	
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	(137)	(1,416)	(3,856)	(180)	(9)	
סה"כ הוצאות ועלויות	(9,114)	(11,833)	(68,572)	(91,640)	**(10,118)**	
רווח לפני מסים על ההכנסה	3,799	71,465	29,843	59,141	63,573	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(34)	(604)	937	(847)	(903)	
רווח נקי	**3,765**	**70,861**	**30,780**	**58,294**	**62,670**	

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*) (**)

		לשנת		
		2022	2021	2020
הכנסות	מחיצוניים	55,420	49,102	43,419
	ממגזרים אחרים	-	-	-
	סך הכל	55,420	49,102	43,419
עלויות	קבועות	-	-	-

	משתנות (**)	14,353	15,950	13,513
	סך הכל עלויות מיוחסות	14,353	15,950	13,513
רווח גולמי		**41,067**	**33,152**	**29,906**

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

(**) העלויות המשתנות בשנת 2022 כוללות הוצאות בגין: תחזוקה ותיקונים, ובשנים 2021 2020 כוללות גם שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

(ב) תחום האנרגיה (*) (**)

		לשנת			
		2022(***)	2022(****)	2021	2020
		פינוי אשפה	אנרגיה סולארית		
הכנסות	מחיצוניים	108,873	11,351	11,223	7,267
	ממגזרים אחרים	-	-	-	-
	סך הכל	108,873	11,351	11,223	7,267
עלויות	קבועות	-	3,329	3,241	3,572
	משתנות	96,114	-	-	-
	סך הכל עלויות מיוחסות	96,114	3,329	3,241	3,572
רווח גולמי		12,759	8,022	7,982	3,695

(*) ביום 13.5.2020, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק של להב אנרגיה. 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. ***בתאריך 12.12.2022 הושלמה רכישת מתקן בפורטוגל .***

(**) 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.

(****) פעילות פינוי האשפה מתייחסת לתקופה מיום 01/08/2022 ועד ליום 31/12/2022 , לפי 79% מהפעילות.

(ג) תחום מוצרי הדלק בישראל (*)

	לשנת

		2022	2021	2020
הכנסות	מחיצוניים	2,615,741	1,511,736	154,700
	ממגזרים אחרים	-	-	-
	סך הכל	2,615,471	1,511,736	154,700
עלויות	קבועות	-	-	-
	משתנות (**)	2,506,845	1,401,437	117,366
	סך הכל עלויות מיוחסות	2,506,845	1,401,437	117,366
רווח גולמי		108,896	110,299	**37,334**

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

1.3 **נזילות**

1.3.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה, ליום (באלפי ש"ח) (*) (**):		
31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
77,792	53,383	18,979

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 4,086 וכ- 2,741 אלפי ש"ח לימים 31.12.2022 ו- 31.12.2021, בהתאמה.

(**) לא כולל פיקדון בנקאי לזמן קצר בסך של כ- 2,761 אלפי ש"ח וכ - 50,703 אלפי ש"ח לימים 31.12.2022 ו - 31.12.2021, בהתאמה.

1.3.2 תזרים המזומנים

תזרים מזומנים של הקבוצה:	שנת 2022	שנת 2021	שיעור שינוי	הסבר לשינוי
	באלפי ש"ח		(%)	
פעילות שוטפת	7,081	45,622	(84.48%)	נובע העיקר מקבלת דיבידנד בסך של כ - 40 מיליוני ש"ח מחברת דלק ישראל בשנת 2022, ושל כ - 60 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2021.
פעילות השקעה	(143,925)	(132,262)	8.52%	ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר ממימוש פיקדונות בנקאיים ומנגד רכישת פעילות "מפעת" ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה. בשנה קודמת נובע בעיקר מהשקעה בחברת דלק עקב מימוש האופציה ורכישת נכסי נדל"ן להשקעה.
פעילות מימון	161,425	121,987	32.33%	ביחס לשנת 2022, נובע מהגדלת הלוואה בנקאית בחברת להב אל אר ובחברות האנרגיה הסולארית ומהגדלת הלוואת במגזר פינוי האשפה. בשנה קודמת נובע בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות, הנפקה פרטית, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.
הון חוזר	(103,706)	90,918	14.06%	נובע בעיקר מהתחייבויות שוטפות בגין עסקת רכישת מפעת וכן סיווג הלוואה שהתקבל מאחר לזמן קצר עקב מועד פרעון צפוי של ההלוואה במרץ 2023.

1.4 **מקורות מימון**

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2022 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 77,792 אלפי ש"ח (לא כולל פיקדונות בנקאיים בסך של כ- 2,761 אלפי ש"ח ומזומנים מוגבלים בסך של כ- 4,086 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.23 לפרק א'.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.17 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 6.27 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 <u>להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)</u>

	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב 31.12.2022	מאוחד מורחב 31.12.2021
מזומנים ושווי מזומנים	77,792	34,144	111,936	68,048
פיקדונות בנקאיים	2,761	376	3,137	50,950
לקוחות והכנסות לקבל	71,800	(12,737)	59,063	3,894
חייבים ויתרות חובה	8,300	15,927	24,227	7,385
סה"כ נכסים שוטפים	**160,653**	**37,710**	**198,363**	**130,277**
מזומנים מוגבלים	4,086	40	4,126	2,741
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	36,151	33,452	69,603	13,334
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו- "דלק ישראל"	1,095,953	(643,367)	452,586	436,994
נדל"ן להשקעה	94,909	886,930	981,839	763,752
רכוש קבוע	143,038	81,371	224,409	50,078
נכס מס נדחה	2,056	708	3,214	352
נכסי זכות שימוש	48,064	(3,695)	44,369	20,093
נכסים בלתי מוחשיים	84,502	-	84,502	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**1,509,209**	**355,439**	**1,864,648**	**1,287,354**
סה"כ נכסים	**1,669,862**	**393,149**	**2,063,011**	**1,417,631**
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,346	(20,005)	31,341	1,515
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	16,212	-	16,212	3,251
חלויות שוטפות של אגרות חוב	65,070	(13,238)	51,832	1,578

ספקים ונותני שירותים	19,618	-	35,381	-
הלוואה לזמן קצר מאחר	27,228	-	27,228	-
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	41,962	(1,429)	40,533	9,358
זכאים ויתרות זכות	5,145	(301)	4,844	2,071
התחייבויות בגין חכירה	**264,359**	**(11,393)**	**252,966**	**33,709**
סה"כ התחייבויות שוטפות	16,212	-	16,212	3,251
אגרות חוב	38,529	-	38,529	54,496
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	18,684	(4,200)	14,484	197
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	297,056	329,790	626,46	478,497
הלוואה לזמן ארוך מאחר	15,763	-	-	33,183
התחייבויות מיסים נדחים	9,780	62,064	71,844	39,288
התחייבויות בגין חכירה	48,549	19,019	67,568	18,884
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,762	(790)	2,962	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**432,123**	**405,883**	**838,006**	**624,545**
הון המיוחס לבעלים של החברה	**972,039**	**-**	**972,039**	**759,377**
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,341	(1,341)	-	-
סה"כ הון	**973,380**	**(1,341)**	**972,039**	**759,377**
סה"כ התחייבויות והון	**1,669,862**	**393,149**	**2,063,011**	**1,417,631**

1.5.2 <u>להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)</u>

	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב 31.12.2022	מאוחד מורחב 31.12.2021
הכנסות שכירות	5,182	50,332	55,514	49,102
הכנסות מאנרגיה סולארית	10,331	1,278	11,609	11,223
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	137,814	(28,941)	108,873	-
חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"	173,707	(118,115)	55,592	87,613

הכנסות מימון	9,857	(9,294)	563	430
הכנסות אחרות	508	(426)	82	1,948
הכנסות מימון שערוך ניירות ערך סחירים	-	-	-	910
רווח הזדמנותי	-	-	-	13,949
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	6,528	120,230	126,758	95,175
סה"כ הכנסות	**343,927**	**15,064**	**358,991**	**259,750**
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,496)	395	(20,101)	(14,416)
הוצאות תשלום מבוסס מניות	(1,704)	-	(1,704)	(2,357)
הוצאות מימון אחרות	(18,160)	(6,126)	(24,286)	(14,684)
עלות ההכנסות - אנרגיה	(7,929)	(426)	(8,355)	(8,066)
עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה	(1,064)	(13,288)	(14,352)	(11,822)
עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת	(123,570)	25,949	(97,621)	-
הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה	-	(3,105)	(3,105)	(4,070)
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	(6,046)	19	(6,027)	(10,442)
חלק הקבוצה בהפסדי כלולות	(399)	399	-	-
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	(109)
הוצאות אחרות	-	(768)	-	-
הוצאות מימון בגין הפרשי שער	(311)	-	(311)	(215)
סה"כ הוצאות ועלויות	**(179,679)**	**3,049**	**(176,630)**	**(66,181)**
רווח לפני מיסים על הכנסה	**164,248**	**18,113**	**182,361**	**193,569**
מיסים על הכנסה	(548)	(19,722)	(20,270)	(21,474)
רווח לשנה	**163,700**	**(1,609)**	**162,091**	**172,095**
חלק המיעוט ברווח	(1,609)	1,609	-	-
רווח לשנה חלק הבעלים	**162,091**	**-**	**162,091**	**172,095**

1.5.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.12.2022

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

סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב	772,653
בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסים סחירים	111,290
סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו	**661,363**
השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" , "דלק ישראל","מפעת" ופורטוגל	629,655
נדל"ן להשקעה -מאוחד מורחב	981,839
רכוש קבוע	59,650
נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"	**1,671,144**
יחס LTV	**40%**

1.5.4 <u>אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2022</u>

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2022:

סה"כ מ"ר	222,773	חלקה של החברה	161,775
סה"כ מושכר	213,821	חלקה של החברה במושכר	155,066
שיעור תפוסה	96%	-	96%

1.5.5 **<u>שעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.12.2022</u>**

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.12.2022 (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
שווי	981,839	1,934	979,905
הכנסות	54,881	-	54,881
CAP RATE	5.60%	-	5.60%

1.5.6 **<u>עסקאות נבחנות</u>**

להלן מוצג פילוח של עסקאות <u>לרכישת נכסי נדל"ן</u> אשר ביצוען 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
מסחרי	36,000	14,500	905	31/1/2036	24,350	7.75	1,876
מסחרי	80,417	17,876	75%	21/12/32	24,30-39,200	7.47%-6.4%	2,300
מסחרי	11,600	3,802	75%	21/12/2028	1,782	10.7%	171
פורטפוליו מסחרי - 13 נכסים	118,000	44,446	75%	ממוצע 6 שנים	33,000	9%	2,740
מסחרי	4,736	3,380	75%	ממוצע 8 שנים	2,968	11.79%	308
סה"כ	250,753	84,004			86,399-101,299	9.11%-7.8%	7,395

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 8 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), בתנאים מוערכים כדלקמן. יובהר כי עסקאות מכירה אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה.

עלות רכישה	22.4 מיליון ש"ח
שווי בספרים ליום 30.9.2022	33.2 מיליון ש"ח
תמורה כוללת	37 מיליון ש"ח
שכ"ד שנתי	1.9 מיליון ש"ח
תשואת CAP	5.13%
תשואה להון עצמי (לשנה)	מעל ל- 30%

1.6 **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 מיידיים של החברה מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-074427 ו- 2020-01-074433)

זהות המקר 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 בוצעו על ידי המבקר הפנימי דוחות ביקורת בנושאים הבאים: דוח ביקורת פנימית בנושא אנרגיה ירוקה ודוח ביקורת פנימית בנושא זכויות חתימה. 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 2022 עמד היקף העסקתו בפועל של המבקר הפנימי על כ-350 שעות עבודה וזאת בגין דוחות הביקורת בנושא "עבודה עם שותפים", "פעילות אנרגיה ירוקה" ו-"זכויות חתימה".

הדירקטוריון סבור, כי יש בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת 2022 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 2022 מסתכם בכ- 74 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 2022	שנת 2021

	שכ"ט (באלפי ש"ח)	
ביקורת וסקירת דוחות כספיים (שנתיים ורבעוניים)	531	420
שעות עבודה בגין שירותי מס	-	-
אחר	-	-
סה"כ	531	420

2.3.3 <u>העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר והגורמים שאישרו את השכר</u> שכרם 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 2022.

2.4 **<u>תרומות</u>**

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 **<u>דיווח פיננסי</u>**

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. **<u>גילוי למחזיקי אגרות חוב</u>**

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואכרות החוב (סדרה ג') מצורף **כנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

4. **<u>סימני אזהרה</u>**

4.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31.12.2022, יתרת המזומנים של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (שאינם מוגבלים) הינה כ- 78 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים (מאוחד) ליום 31.12.2022, וכן הון חוזר חיובי על פי דוחותיה הכספיים (סולו) ליום 31.12.2022.

4.2 במסגרת ישיבתו מיום 29.3.2023, דירקטוריון החברה קבע כי אין בהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 4.3.1 להלן. לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)(א)

לתקנות דוחות תקופתיים.

4.3 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם ההון החוזר השלילי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:

4.3.1 יתרת המזומנים בקופתה של החברה ליום פרסום הדוחות עומדת על סך של כ- 78 מיליון ש"ח.

4.3.2 על פי מבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות נרשמות כחלק מפעילות המימון, בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברת אנרגיה אחת, חברת דלק ישראל וחלק מחברות הנדל"ן המניב) הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

4.3.3 במהלך חודש פברואר 2023 (לאחר תאריך הדוחות הכספיים לשנת 2022), השלימה החברה גיוס חוב מכוח הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בסך מצטבר של 235 מיליון ש"ח (באמצעות הנפקה לציבור והרחבת סדרה שבוצעה לאחר מכן), מה שחיזק באופן משמעותי את נזילותה של החברה ואת יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והעתידיות.

5. <u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>

5.1 <u>פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה</u>

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר שלמה פדידה, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר שלמה פדידה בחמש השנים האחרונות לפי תקנה 26א לתקנות דוחות תקופתיים, ראו פרק ד' של דוח תקופתי זה.

5.2 <u>תיאור סיכוני השוק</u>

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.

5.3 <u>מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק</u>

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 סולידית 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, מתכניותיה העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

הדירקטוריון לא קבע מגבלות כמותיות להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על-ידו, מעת לעת, בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

6. **הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה**

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה נעשה ישירות על-ידי הנהלת החברה והדירקטוריון.

7. **דוח בסיסי הצמדה**

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

8. **מבחני רגישות**

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

9. **הערכות שווי**

ביום 26.3.2023 הושלמה ביצוע הערכת שווי של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("**דלק ישראל**"), המצויה בשליטתה של החברה, בעניין בחינת ירידת ערך מגזר תחנות לתאריך 31.12.2022 והערכת שווי אופציות של דלק ישראל, לצרכי דיווח חשבונאי ("**הערכת השווי**").

הערכת השווי מהווה עבור החברה "הערכת שווי מהותית מאוד" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

להלן נתונים בקשר עם הערכת השווי, לפי תקנה 8(ב) לתקנות הדוחות.

זיהוי נושא ההערכה:	בחינת ירידת ערך לפעילות הגז, בחינת ירידת ערך לפעילות מגזר התחנות, הערכת שווי אופציות בחברה.
עיתוי ההערכה:	בחינות ירידת הערך: 31.12.2022. הערכת שווי האופציות: 28.02.2023.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:	שווי בספרים פעילות מגזר התחנות: 729 מיליוני ש"ח. שווי בספרים פעילות הגז: 35.4 מיליוני ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	שווי פעילות מגזר התחנות: 962 מיליוני ש"ח. שווי פעילות הגז: 20.9 מיליוני ש"ח.

	שווי האופציות המוערכות: 4.72 מיליוני ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו:	כפיר קלדרון, רואה חשבון, MBA בעל תואר ראשון BA בהצטיינות בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תואר שני MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב במגמות שיווק, יזמות ואסטרטגיה והסמכת ראיית חשבון בישראל. ניסיון בביצוע של מאות הערכות שווי בשנה, לאורך 12 שנים.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:	ניסיון של מאות הערכות שווי בשנה לאורך 12 שנים.
תלות במזמין ההערכה:	אין תלות.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	3 פעמים שכר טרחה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	בחינת ירידת ערך: DCF. אופציות: B&S.
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	כמפורט בערכת השווי.

10. **<u>אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח</u>**

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

11. **<u>דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון</u>**

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

_____	_____	_____
אבי לוי	**חוה זמיר- טואף**	**שלמה פדידה**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך: 29.3.2023

נספח א'- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נכון למועד זה, רשומות למסחר שתי סדרות אגרות חוב של החברה – אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'). להלן יובא תיאור של סדרות אגרות החוב כאמור:

1. אגרות חוב (סדרה ב')

1.1. גילוי כללי

	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)	38,883,000
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	1,224 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	54,730 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	38.1 מיליוני ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.

ערבות לתשלום התחייבות	<u>אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן:</u> שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוכסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן 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). 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. 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. המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.
דירוג	אין
מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)	כן
אמות מידה פיננסיות	<u>**הון עצמי מינימאלי**</u> כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח. <u>**יחס הון עצמי למאזן**</u> כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%. <u>**NOI מתואם מינימאלי**</u> ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ₪ (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים <u>**מגבלות על ביצוע חלוקות**</u> 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%; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.
סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי	"**חוב מהותי**" 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.
פרטי הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).

1.2. גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות:

נכון ליום 31.12.2022 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 בדצמבר 2022
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	**ההון העצמי לימים 31.12.2022 ו - 30.09.2022 הסתכם לכ- 974 מיליון ש"ח וכ- 876 מיליון ש"ח, בהתאמה.**
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	**יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.2022 ו- 30.09.2022 הסתכם לכ- 58.3% ו –58.2%, 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 31.12.2022 ו- 30.9.2022 הסתכם לכ- 189 מיליון ש"ח וב- 196 מיליון ש"ח, בהתאמה.**

1.3. אגרות החוב (סדרה ב') אין ניתנות להמרה.

1.4. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

2. <u>אגרות חוב (סדרה ג')</u>

1.5. <u>גילוי כללי</u>

אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 6.2.2023, על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2023 כפי שתוקן ביום 2.2.2023, אשר פורסם מכוח תשקיף מדף נושא תאריך של יום 30.8.2021. ביום 15.2.2023, בוצעה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג'), בסך של 15 מיליון ש"ח ערך נקוב.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	235,000,000
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	לא רלוונטי – אגרות החוב נרשמו למסחר במהלך חודש פברואר 2023
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	לא רלוונטי – אגרות החוב נרשמו למסחר במהלך חודש פברואר 2023

האחרונים	
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	226.6 מיליוני ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 10 בינואר 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב; ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028.
סוג הצמדה	אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.
המרה	לא ניתנות להמרה.
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	1. במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'). 2. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), , ובכפוף לכך שהסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של מיליון (1,000,000) ש"ח. על אף האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
דירוג	3. דרוג של A3.il (אופק חיובי) לאגרות החוב שניתן על ידי חברת "מדרוג".
אמות מידה פיננסיות	**<u>הון עצמי מינימאלי</u>** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי. **<u>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</u>** יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%. "**הלוואות בעלים**" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג'). "**חוב פיננסי נטו**" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי

	אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין. "**תיק נזיל**" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש. "**CAP נטו**" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.
סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי	(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.
פרטי הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).

1.6. גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות: אגרות החוב (סדרה ג') נרשמו למסחר ביום 6.2.2023, ומשכך טרם הגיע המועד הנדרש לביצוע בדיקה של עמידה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות. יצוין כי למועד הדוח, החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

1.7. אגרות החוב (סדרה ג') אין ניתנות להמרה.

1.8. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	3
דוח רואי החשבון המבקרים	4
מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021	5
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	6-7
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר	8-9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10-12
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	13-15
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	16-84

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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 ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

גבעתיים, עמית, חלפון

29 במרץ, 2023 רואי חשבון

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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.

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 2022 ו - 2021 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 2022. 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-343 וכ-329 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-53, 89 ו-3 מיליוני לשנים 2022, 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו - 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2 יא, 3 ו- 14 לדוחות הכספיים המאוחדים לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של 94,909 אלפי ש"ח. כמו כן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה של חברות המבוקרות על ידינו והמטופלות לפי שיטת השווי המאזני לאותו מועד מסתכם לסך של 888,935 אלפי ש"ח (חלק החברה). בשנת 2022 נזקפה עליה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בסך 6,528 אלפי ש"ח וכן נרשמה עליית ערך בשווים ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות המבוקרות על ידינו והמטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 115,935 אלפי ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן משמעותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של מעריכי שווי חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון הראוי ביותר, מיקום הנכס, מצבו הפיזי, שיעורי תפוסה, תקופות השכירות, עלויות תפעולו ועוד. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן משמעותי, הכרוך באי ודאויות והמתבסס על הערכות שווי הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווים ההוגן.
- בחינה וניתוח של הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים.
- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן לנכסים מהותיים.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

גבעתיים, עמית, חלפון

29 במרץ, 2023 רואי חשבון

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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 29 במרץ 2023 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

(2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 29 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו- Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

(3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 במרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

29 במרץ, 2023

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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	
		2022	2021
	באור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	**77,792**	53,383
פקדונות בנקאיים	5	**2,761**	50,703
לקוחות והכנסות לקבל	7	**71,800**	1,845
חייבים ויתרות חובה	8	**8,300**	2,314
סה"כ נכסים שוטפים		**160,653**	108,245
נכסים לא שוטפים			
מזומנים מוגבלים	6	**4,086**	2,741
הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	9	**36,151**	10,285
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	**1,095,953**	810,099
נדל"ן להשקעה	14	**94,909**	74,544
רכוש קבוע	13	**143,038**	47,514
נכסים בלתי מוחשיים	10	**84,502**	-
נכסי זכות שימוש	12	**48,064**	18,781
נכס מס נדחה		**2,506**	352
סה"כ נכסים לא שוטפים		**1,509,209**	964,316
סה"כ נכסים		**1,669,862**	1,072,561

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	באור	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	15	**51,346**	-
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	15	**37,778**	6,824
חלויות שוטפות של אגרות חוב	15	**16,212**	3,251
הלוואה לזמן קצר מאחר	11, 15	**19,618**	-
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	10	**27,228**	-
ספקים ונותני שירותים	16(א)	**65,070**	341
זכאים ויתרות זכות	16(ב)	**41,962**	4,963
התחייבויות בגין חכירה	12	**5,145**	1,948
סה"כ התחייבויות שוטפות		**264,359**	17,327
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	15	**38,529**	54,496
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	15	**297,056**	181,067
הלוואה לזמן ארוך מאחר	11, 15	**15,763**	33,183
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	10	**18,684**	197
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	22	**3,762**	-
התחייבויות בגין חכירה	12	**48,549**	17,619
התחייבויות מסים נדחים	27	**9,780**	8,548
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**432,123**	295,110
סה"כ התחייבויות		**696,482**	312,437
התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות	18		
הון			
הון מניות	19	**253,570**	253,570
כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	19	**276,870**	260,840
קרן תרגום של פעילויות חוץ	19	**(30,132)**	(64,673)
יתרת רווח		**471,731**	309,640
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**972,039**	759,377
זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,341**	747
סה"כ הון		**973,380**	760,124
סה"כ התחייבויות והון		**1,669,862**	1,072,561

29 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	חוה זמיר טואף מנכ"ל	שלמה פדידה סמנכ"ל כספים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2022 (*)	2021	2020
			אלפי ש"ח	
הכנסות				
הכנסות מדמי שכירות		**5,182**	4,980	4,760
הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית		**10,331**	10,265	6,577
הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת		**137,814**	-	-
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	**173,707**	177,054	59,018
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	11	**-**	13,949	93,000
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	14	**6,528**	4,873	2,225
הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים, נטו		**-**	910	319
הכנסות מימון אחרות	26	**9,857**	8,708	7,801
הכנסות אחרות		**508**	23	61
סה"כ הכנסות		**343,927**	220,762	173,761
הוצאות ועלויות				
הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה		**(1,064)**	(1,065)	(1,042)
הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית	23	**(7,929)**	(7,654)	(4,814)
הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת	24	**(123,570)**	-	-
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	**(399)**	(1,209)	(1,639)
חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים	11	**(6,046)**	(10,442)	(5,229)
הוצאות הנהלה וכלליות	25	**(20,496)**	(13,353)	(12,126)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	21	**(1,704)**	(2,357)	(1,035)
הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו		**(311)**	(215)	(5,821)
הוצאות מימון אחרות	26	**(18,160)**	(11,160)	(8,401)
הוצאות אחרות		**-**	-	(23)
סה"כ הוצאות ועלויות		**(179,679)**	(47,455)	(40,130)
רווח לפני מסים על ההכנסה		**164,248**	173,307	133,631
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	27	**(548)**	(1,181)	(950)
רווח נקי לשנה - מועבר		**163,700**	172,126	132,681

(*) כולל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, את תוצאות הפעילות של מפעת ומצדר, ראה באור 10(2)(ג)(3).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח		
רווח נקי לשנה - מועבר		**163,700**	172,126	132,681
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		**34,132**	(43,597)	3,027
מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו		**409**	(594)	115
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת		**(674)**	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		**33,867**	(44,191)	3,142
סה"כ רווח כולל לשנה		**197,567**	127,935	135,823
רווח נקי לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**162,091**	172,095	132,603
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,609**	31	78
סה"כ רווח נקי לשנה		**163,700**	172,126	132,681
סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**195,958**	127,904	135,745
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,609**	31	78
סה"כ רווח כולל לשנה		**197,567**	127,935	135,823
רווח למניה - בש"ח:	20			
רווח בסיסי למניה		**0.684**	0.728	0.813
רווח מדולל למניה		**0.673**	0.718	0.785

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**253,570**	**260,840**	**(64,673)**	**309,640**	**759,377**	**747**	**760,124**
רווח נקי לשנה	**-**	**-**	**-**	**162,091**	**162,091**	**1,609**	**163,700**
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	**-**	**(674)**	**34,541**	**-**	**33,867**	**-**	**33,867**
סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה	**-**	**(674)**	**34,541**	**162,091**	**195,958**	**1,609**	**197,567**
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (באור 10(2)(ג)(4))	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1,015)**	**(1,015)**
תקבולים על חשבון מניות	**-**	**15,000**	**-**	**-**	**15,000**	**-**	**15,000**
תשלומים מבוססי מניות	**-**	**1,704**	**-**	**-**	**1,704**	**-**	**1,704**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**253,570**	**276,870**	**(30,132)**	**471,731**	**972,039**	**1,341**	**973,380**

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	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
יתרה ליום 1 בינואר 2021	234,305	203,175	(20,482)	157,545	574,552	716	575,268
רווח נקי לשנה	-	-	-	172,095	172,095	31	172,126
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	(44,191)	-	(44,191)	-	(44,191)
סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה	-	-	(44,191)	172,095	127,904	31	127,935
המרת אגרות חוב להמרה	18	14	-	-	32	-	32
חלוקת דיבדנד	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
הנפקה פרטית למוסדיים (באור 19(א)(9))	6,812	17,888	-	-	24,700	-	24,700
תקבולים על חשבון מניות	-	25,000		-	25,000	-	25,000
תשלומים מבוססי מניות	-	2,357	-	-	2,357	-	2,357
מימוש זכויות למניות	12,435	12,397	-	-	24,832	-	24,832
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	253,570	260,840	(64,673)	309,640	759,377	747	760,124

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								
יתרה ליום 1 בינואר 2020	88,239	64,172	(23,624)	3,599	24,942	157,328	638	157,966
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	132,603	132,603	78	132,681
רווח כולל אחר לשנה	-	-	3,142	-	-	3,142	-	3,142
סך הרווח הכולל לתקופה	-	-	3,142	-	132,603	135,745	78	135,823
המרת אגרות חוב להמרה	17,509	11,699	-	(3,525)	-	25,683	-	25,683
פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)	-	64	-	(64)	-	-	-	-
מימוש אופציות לעובדים	3,554	1,499	-	-	-	5,053	-	5,053
תשלומים מבוססי מניות	-	1,035	-	-	-	1,035	-	1,035
הנפקה פרטית	15,000	15,000	-	-	-	30,000	-	30,000
מימוש זכויות למניות (באורים 19(א)(3) ו- 19(א)(7))	110,003	109,705	-	-	-	219,708	-	219,708
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	234,305	203,174	(20,482)	10	157,545	574,552	716	575,268

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	**163,700**	172,126	132,681
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(168,958)**	(167,121)	(56,155)
דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**40,000**	60,000	-
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	(13,949)	(93,000)
תשלומים מבוססי מניות	**1,704**	2,357	1,035
מסים על ההכנסה	**548**	1,181	950
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	**(3,313)**	(5,967)	2,674
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**(6,528)**	(4,873)	(2,225)
רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים	**-**	(910)	(319)
פחת והפחתות	**11,027**	6,576	4,236
	(125,520)	(122,706)	(142,804)
מסים ששולמו במזומן	**(505)**	(841)	(712)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	**(18,063)**	(1,273)	578
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(12,531)**	(1,684)	684
	(30,594)	(2,957)	1,262
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**7,081**	45,622	(9,573)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) (באור 10(2)(ג))	**(78,643)**	-	(36,451)
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(46,364)**	(81,924)	(291,224)
החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**1,997**	9,814	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(40,297)**	(32,848)	(155,257)
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**21,919**	29,382	121,788
ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר	**48,093**	(49,878)	24,804
השקעה בניירות ערך סחירים	**-**	(19,992)	(9,978)
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים	**-**	20,902	10,297
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(8,052)**	(251)	(2,368)
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	**(42,578)**	(7,467)	(2,104)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(143,925)**	(132,262)	(340,493)

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**260,444**	97,740	1,578
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**(151,489)**	(20,497)	(5,333)
תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה	**-**	-	1,166
תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים	**-**	-	3,887
תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות	**-**	49,532	249,708
תקבולים על חשבון מניות	**15,000**	25,000	-
חלוקת דיבידנד	**-**	(20,000)	-
קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר	**-**	-	150,643
החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר	**-**	(11,899)	(105,576)
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**35,430**	-	62,260
פרעון התחייבויות בגין חכירה	**(3,827)**	(2,310)	(1,402)
פירעון אגרות חוב	**(3,251)**	(3,269)	(3,716)
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**9,327**	-	-
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**4,550**	7,788	777
החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(4,759)**	(98)	(266)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**161,425**	121,987	353,726
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	**24,581**	35,347	3,660
השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	**(172)**	(943)	(6,921)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**53,383**	18,979	22,240
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**77,792**	53,383	18,979
נספח - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
ריבית ששולמה	**13,839**	8,071	5,509
ריבית שהתקבלה	**-**	-	259

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
א. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:			
נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	**(84,671)**	**-**	4,004
רכוש קבוע, נטו	**87,658**	**-**	70,785
נכסי זכות שימוש	**24,537**	**-**	**-**
נכס מס נדחה	**1,375**	**-**	**-**
השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**54,101**	**-**	(262)
נכסים בלתי מוחשיים	**84,502**	**-**	**-**
עתודה למסים נדחים	**-**	**-**	(4,572)
התחייבויות בגין חכירה	**(28,380)**	**-**	(16,977)
הלוואת בעלים	**(9,000)**	**-**	**-**
הטבות לעובדים	**(3,373)**	**-**	**-**
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות	**(49,121)**	**-**	(16,527)
זכויות שאינן מקנות שליטה	**1,015**	**-**	**-**
	78,643	**-**	36,451
ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:			
המרת אגרות חוב להמרה	**-**	32	25,683
תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	-	37,500
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	**7,923**	4,651	-
הכרה ברכוש קבוע כנגד הלוואות, יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך	**13,376**	-	-

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 גרין וורק בניין A, 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 ועד ליום 31 ביולי 2022 הקבוצה פעלה באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל. החל מיום 1 באוגוסט 2022 הקבוצה פועלת גם בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר 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) <u>החברה</u> - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.

(2) <u>הקבוצה</u> - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מוחזקות שלה.

(3) <u>חברות מאוחדות / חברות בנות</u> - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(4) <u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

(5) <u>צד קשור</u> - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

(6) <u>בעלי עניין</u> - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

(7) <u>בעלי שליטה</u> - 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. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסיה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה. מרבית ההגבלות שהוטלו בישראל וגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 צומצמו או הוסרו והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

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 הגיאו-פוליטיות, 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 1 - כללי (המשך)

ה. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

<u>השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה</u>
בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב ותחומי פעילותה של דלק נכסים, התאפיינה שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה.

השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה - למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

השפעות על נכסי דלק נכסים - נכון למועד דוח תקופתי זה, חלק מהכנסות דלק נכסים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ו\או לסל הוצאות השיווק לבנזין, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את הכנסות דלק נכסים. מאידך, נכון למועד דוח תקופתי זה, חוב דלק נכסים אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית פריים בתוספת מרווח. לפיכך, השפעת האינפלציה על הוצאות המימון של דלק נכסים אינה ישירה אלא עשויה להשפיע על המשך עליית ריבית הפריים וכתוצאה מכך להעלות את גובה הוצאות המימון של דלק נכסים. נכון למועד דוח תקופתי זה, לעליית האינפלציה הנוכחית אין השפעה מהותית על תוצאות דלק נכסים. יחד עם זאת, אין ביכולת דלק נכסים להעריך כיצד המשך עליית האינפלציה תשפיע בעתיד על הכלכלה העולמית ועל המשק הישראלי ועל תוצאות הפעילות של דלק נכסים.

השפעות על עסקי דלק ישראל - כאמור לעיל במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הכנסות דלק ישראל מדמי שכירות אינן צפויות להישחק (ריאלית) באופן מהותי. עליה משמעותית באינפלציה בישראל, עלולה לגרום למיתון במשק אשר בנסיבות מסוימות יכולה לפגוע בהיקף המכירות של דלק ישראל.

השפעות על פעילות האנרגיה הירוקה - החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד.
באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכשה מהונה העצמי, בעוד שהפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות מדד. בעניין זה, יצוין כי מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה, הינם קבועים וצמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס שנתי) בהפחתת 1%, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה.

השפעות על פעילות הסולו של החברה - הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד.
אגרות החוב של החברה (סדרה ב') אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.
אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינן אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכום ההחזר של החברה, ראה גם באור 30(1).

<u>השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה</u>

השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות הבנקאיות ואגרות החוב של החברה הנושאות ריבית משתנה, כמפורט להלן.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-39% מסך האשראי של החברה למועד זה. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-172 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-48% מסך האשראי של החברה למועד זה. ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות עם ריבית קבועה, למעט הלוואה אחת עם ריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך. ביחס לדלק נכסים עיקר ההלוואות הינן בריבית משתנה ולעליה בשיעור הריבית יכולה להיות השפעה על עסקי החברה. ביחס לדלק ישראל עיקר ההלוואות הינן הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ועל כן לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה ויכולתה לגייס מימון, וכן לאור מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת (ראה גם סעיף כה' 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.

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילתן 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.

ז. 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 שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח על הרווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בערך הנוכחי של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס האיחוד (המשך)

(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.

(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 3ב'). 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 שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה 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 ראיה לירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס האיחוד (המשך)

(7) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בנוסף, החל מ- 1 בינואר, 2020 יכולה הקבוצה לקבוע שרכישה אינה מהווה עסק, אם ניתן לייחס את עיקר השווי בעסקה לנכס מסויים או לקבוצת נכסים זהים (מבחן ריכוז השווי ההוגן). בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ח. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות בתחילת התקופה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שערי החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של מספר פעילויות חוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין הממוצעים בתקופות הדוח הרלבנטיות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בעת אובדן שליטה בפעילות חוץ שאינה עונה להגדרת עסק לא ממומש הסכום המצטבר שהוכר בקרן התרגום לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות בין החברה והחברות המוחזקות שלה שהועמדו או התקבלו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה אשר מתקיימת באמצעות חברות מוחזקות של החברה מנוהלת על ידי צד ג' הפועל באמצעות חברת ניהול (להלן "חברת הניהול"). בחברת הניהול קיים צוות עובדים קבוע אשר מטפל בכל נכסי החברה. הנושאים בהם מעורב המנהל כוללים את ניהול הנכסים השוטף, שיווק הנכסים, עבודה מול המערכת הבנקאית, בדיקת נכסים חדשים, עבודה מול רשויות, עבודה מול ספקים, עבודה מול יועצים, מכירת נכסים, שיווק שטחים ריקים, טיפול בשוכרים קיימים וכד'. כמו כן תזרימי המזומנים שנבעו לחברה ממימוש נכסים בגרמניה שימשו להמשך השקעות במסגרת הפעילות.
בהתאם לכך, החברה רואה בפעילותה בגרמניה באמצעות החברות המוחזקות פעילות חוץ אחת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסים".

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.
כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

המכשיר אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ג. מכשירים הוניים ונכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
נכסים פיננסים 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 פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם למודל הפסדי אשראי חזויים.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.
לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט 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. קיזוז מכשירים פיננסים

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 הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

8. חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

דלק ישראל מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או להפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור.

ב. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית 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 (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהון עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

י. נדל"ן להשקעה

הקבוצה מחזיקה באמצעות חברה מאוחדת, חברות כלולות ועסקאות משותפות בנכסי נדל"ן להשקעה.
נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה מיישמת לגביהם את מודל השווי ההוגן.
נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.
נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

יא. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע (המשך)

(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.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	בעיקר %
משאיות וציוד נלווה	15	15
תחנת מעבר	2-10	2
מחשבים וציוד משרדי	10-33	
מתקנים סולאריים	5	

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יב. 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. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

יג. הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

קיזוז 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.

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. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות בשל הטבות עובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות לעובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. 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. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

א. תוכנית הפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה 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 המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

ב. תוכנית להטבה מוגדרת

לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פירעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה.

כאשר יש לחברה עודף נכסים על התחייבויות, החברה מכירה בנכס נטו בגין הטבה מוגדרת עד לסכום נטו המהוון של הטבות כלכליות הזמינות כהחזר מהתוכנית או קיטון בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית נחשבת זמינה לחברה כאשר היא ניתנת למימוש במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות, תוך התחשבות בדרישות הפקדה מינימלית.

אם בהתאם לדרישות הפקדה מינימלית, יש לחברה מחויבות להפקדות בגין שירותים שכבר התקבלו, החברה מכירה במחויבות כל עוד הפקדות אלו לא יהיו זמינות בצורת החזר או קיטון בהפקדות עתידיות.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. 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 הפיננסים (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 חוזיים 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 החוזיים 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.

בנוסף לנכס פיננסי הנמצא בכשל אין זה סביר שחייב יעמוד במלוא מחויבותיו לתשלום כלפי הקבוצה, לפיכך מפרישה החברה להפסדי אשראי שיעור של 1% מכלל יתרת לקוחותיה לרבות המחאות לגבייה.

<u>מדידת הפסדי אשראי חזויים</u>
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.

<u>נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי</u>
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.

<u>הצגה של ירידת ערך</u>
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.

<u>מחיקה</u>
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)

יז. ירידת ערך (המשך)

(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 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.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין ונכס לא מוחשי שהוא בעל אורך חיים לא מוגדר (ראה באור 2(ב)) 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.
כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות.
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.

(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 ראיה 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 מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו המהווה חלק מחשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. 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 מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים

הכנסות מניפוק דלקים, אכסון 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.

הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת

הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת שהוענקו נזקפות לרווח והפסד במועד מתן השירותים.

יט. 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.

כ. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. 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.

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף 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.

כג. 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.

מדיניות הקבוצה כמחכיר - פעילות הקבוצה בתחום זה מתרכזת בהשכרת נכסי נדלן מניב (נדל"ן להשקעה) - ראה י' לעיל.

כד. 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)

כה. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.
התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל IAS37, 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).
התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזים (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

כו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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 11, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השוויי 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 14, בדבר נדל"ן להשקעה.
ייחוס עלות רכישה	תמורת הרכישה ושווי הוגן של נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף עסקים.	הכרה בנכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים.	ראה באור 10.

לעניין שיקול דעת שמפעילה החברה ברכישת חברת נכס בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, ראה באור 2(ז)(7) לעיל.

ב. החברה מיישמת את תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3 "צירופי עסקים" לגבי רכישת המניות של " מפעת 1965 (1987) בע"מ " (להלן "מפעת"), שהיא חברה בשליטת להב אנרגיה ירוקה בע"מ עם חברת ב.ג.מ בע"מ (ראה באור 10(2)(ג)(3)). בהתאם לקביעת IFRS 3 , החברה נדרשה לבצע ייחוס של עלות הרכישה, ולהקצות שווי הוגן לנכסים וההתחייבויות המזוהים. עודף עלות מיוחס לנכסים בלתי מוחשיים ומוניטין. לעיתים נדרשת החברה לשיקול דעת לקביעה האם נכס בלתי מוחשי הינו בעל אורך חיים לא מוגדר.

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 2022 השלימה החברה את הטיפול החשבונאי בהשקעה במפעת ובכלל זה סיימה לאמוד את הנכסים וההתחייבויות.

כתוצאה מרכישת המניות של מפעת, 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 לרבעון שלישי 2022, הוכר בדוחות הכספיים לרבעון שלישי 2022 מוניטין בסך של 16,032 אלפי ש"ח אשר שיקף את עודף זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים ובהתחייבויות שהוכרו על עלות הרכישה.

בחודש דצמבר 2022 הושלמה עבודת ה PPA. בעקבות השלמת עבודת ה – PPA המוניטין הופחת לסך של 15,851 אלפי ש"ח.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים בש"ח	**69,819**	44,899
מזומנים באירו	**7,973**	8,484
	77,792	53,383

באור 5 - פקדונות בנקאיים

ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה פקדון לזמן קצר בשקלים בתאגיד בנקאי הנושא ריבית בשיעור של פריים מינוס 3.75% (ליום 31 בדצמבר 2021 פריים מינוס 1.48%).

באור 6 - פקדונות 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 בפיקדון 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
לקוחות - חובות פתוחים	**66,204**	1,435
שקים לגבייה	**7,668**	-
הכנסות לקבל	**197**	412
	74,069	1,847
הפרשה להפסדי אשראי	**(2,269)**	(2)
	71,800	1,845

להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
		עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום	סה"כ
	אלפי ש"ח						
	ליום 31 בדצמבר 2022						
יתרת לקוחות ושקים לגבייה לפני הפרשה לחובות מסופקים	**68,785**	**-**	**2,149**	**1,170**	**-**	**1,768**	**73,872**
יתרת הפרשה לחובות מסופקים	**(661)**	**-**	**(21)**	**(12)**	**-**	**(1,575)**	**(2,269)**
	ליום 31 בדצמבר 2021						
יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים	1,433	-	-	-	-	2	1,435
יתרת הפרשה לחובות מסופקים	-	-	-	-	-	(2)	(2)

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש	**1,743**	272
מוסדות ממשלתיים	**3,961**	680
צדדים קשורים	**1,904**	1,362
אחרים	**692**	-
	8,300	2,314

באור 9 - הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
פרויקטים בתהליך (1)	**30,102**	8,487
מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה (2)	**3,889**	-
הלוואה לאחרים (3)	**1,245**	1,195
הכנסות לקבל	**418**	418
הוצאות מראש	**497**	185
	36,151	10,285

(1) השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה סולארית. במהלך שנת 2022 סך של כ - 13,396 אלפי ש"ח סווג לסעיף רכוש קבוע עם חיבור הפרויקטים לחשמל ותחילת הפקת הכנסות מהם. היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 ו - 2021 משקפת עלויות בגין פרויקטים בתהליך בלבד.

(2) ראה באור 10(2)(א)(4).

(3) הלוואה שניתנה לפרויקט בתחום הנדל"ן להשקעה, הינה ללא מועד פרעון ידוע ונושאת ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%.

באור 10 - חברות בנות

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות המאוחדות (בהחזקה ישירה) ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

	מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות בעלות של הקבוצה בחברה הבת ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
2 Malone Holdings SARL (א), ("Malone")	לוקסמבורג	**100%**	100%
2 Greenore Holdings SARL (ב) , ("Greenore")	לוקסמבורג	**100%**	100%
להב אנרגיה ירוקה בע"מ 2(ג)	ישראל	**100%**	100%

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות

(א) Malone Holdings SARL

1. חברת Malone, חברה פרטית בלוקסמבורג, בה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק. החברה מבצעת באמצעות Malone ו/או באמצעות יישויות המוחזקות על ידה השקעות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

2. הדוחות הכספיים של Malone מצורפים לדוחות הכספיים של החברה במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3. ביום 8 ביולי, 2022 חתמה חברה פרטית גרמנית המוחזקת על ידי Malone (75%) וב.ג.מ בע"מ (25%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הונן המונפק של שתי חברות פרטיות הרשומות בגרמניה - חברה אחת המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה וחברה נוספת המספקת שירותי ניהול לנכס. לאחר השלמת העסקה ביום 30 בספטמבר 2022 מחזיקה החברה בשליטה משותפת (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בחברות.

הנכס ממוקם בעיר Bad Honnef שבמערב גרמניה שהינו מרכז כנסים אזורי של רשות המיסים הגרמנית וכולל מרכז לימודי, משרדים, כ- 100 חדרי אירוח ומסעדות, בשטח בנוי של כ- 7 אלף מ"ר על קרקע בשטח של כ- 43 אלף מ"ר.

עלות הרכישה של החברות הינה כ - 12,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ - 1,100 אלפי אירו.

הנכס מושכר במלואו לממשלת גרמניה מכוח הסכם שכירות מחייב שתוקפו עתיד להסתיים בחודש ספטמבר 2028.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 9,000 אלפי אירו, לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 1.85%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 3.5% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה לרבות עלויות רכישה יסתכם בכ - 3,300 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

4. ביום 8 בדצמבר, 2022 חתמה חברה פרטית גרמנית המוחזקת על ידי Malone (90%) ושותף מקומי, שהינו מנהל הנכסים של החברה בגרמניה (10%), על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה.

הנכס ממוקם בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה, וממוקם בסמוך למרכז העיר באזור הקרוב לתחבורה ציבורית ולבתי מגורים, בשטח בנוי של כ- 17 אלף מ"ר, על קרקע בשטח של כ- 19 אלף מ"ר.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ - 10,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ - 665 אלפי אירו.

סכום הרכישה והוצאות העסקה ישולמו על ידי חברת הבת באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה בסך של כ- 4.4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שעתידים לקבל חברת הבת והשותף המקומי מבנק מקומי על פי הסכם מחייב, בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה עתידה לשאת ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.85% ולאחר מכן הריבית עתידה להיקבע על בסיס ריבית היוריבור פלוס מרווח מוסכם. החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של 2% לכל תקופת ההלוואה ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

ליום 31 בדצמבר 2022 שולם סך של כ – 1,036 אלפי אירו על חשבון רכישת הנכס.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

ביום 20 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה.

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ב) Greenore Holdings SARL

1. חברת Greenore, חברה פרטית בלוקסמבורג, בה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק. החברה מבצעת באמצעות Greenore ו/או באמצעות יישויות המוחזקות על ידה השקעות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

2. 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.

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). יתרת הסכום מומנה 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%).

3. ביום 28 ביוני, 2022 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore (100%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות ב - 2 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה.

הנכס ב – GLAVCHAM ממוקם על שטח קרקע של 3,509 מ"ר בשטח בנוי של 1,078 מ"ר. הנכס נמצא באזור של מתחמי לוגיסטי בסמוך לצירי תנועה מרכזיים, במרחק של כ - 2.7 ק"מ ממרכז העיר לייפציג.

הנכס ב - ALSDOF ממוקם על שטח קרקע של 3,713 מ"ר בשטח בנוי של 1,290 מ"ר. הנכס ממוקם באזור מסחרי מרכזי בין קרפלד לאכן.

עלות הרכישה של הנכסים הינה כ - 2,277 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ - 200 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 1,600 אלפי אירו, לתקופה של 23 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 2.89%. יתרת הסכום מומן על ידי Greenore והסתכם בכ - 627 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

4. ביום 31 באוגוסט, 2022 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore (50%) ו - Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בנכס.

הנכס ממוקם בעיר Berenburg שבגרמניה (בסמוך למרכז העיר) והינו מרכז מסחרי פתוח המשמש את צרכי האוכלוסייה. הנכס בנוי על קרקע בגודל של כ- 85.9 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 35,775 מ"ר, מתוכם כ- 4,500 מ"ר משמשים למשרדים, כ- 29,000 מ"ר משמשים למסחר וכ- 1,900 מ"ר הינם שטח ריק. לנכס צמודים כ- 800 מקומות חניה המרכז נבנה בשנת 1993, ובשנת 2021 שופץ והורחב.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ - 26,500 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ - 2,400 אלפי אירו.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ - 19,000 אלפי אירו, לתקופה של 3-5 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 2.5%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ - 7,425 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

ביום 2 בינואר 2023 התקבלה ההלוואה והושלמה עסקת הרכישה.

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) <u>להב אנרגיה ירוקה בע"מ</u>

1. החל מ - 1 בנובמבר 2020 להב אנרגיה ירוקה מחזיקה במניות של 6 חברות שהתאגדו בישראל, העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת, המחזיקות ב-89 מתקני ייצור חשמל פוטו-וולטאיים קטנים ומתקן ייצור פוטו-וולטאי בינוני אחד בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט. אחת מבין החברות, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שהחברה מחזיקה ב-49% מהונה המונפק והנפרע, יתרת החברות נרכשו במלואן.

2. 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 תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן : "הנפקת להב אנרגיה"), כנגד השקעת סכום של 25 מיליוני ש"ח (להלן : "סכום האופציה"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליוני 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 הנ"ל, 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. בשנת הדוח השקיע נוקד סכום נוסף של כ - 15 מיליון ש"ח, כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 200 מיליוני ש"ח, בכפוף להתאמות שונות ובאותם התנאים המופרטים בהסכם.

3. ביום 27 באפריל 2022, להב אנרגיה ירוקה בע"מ, התקשרה במערכת הסכמית אשר במרכזה הסכמים עם בעלי מניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ (להלן - "מפעת") ועם מפעת, שמכוחם ולאחר השלמתם בחודש אוגוסט 2022, להב אנרגיה מחזיקה ב- 79% מהונה המונפק של מפעת לרבות 14% מניות האופציה המפורטות בהמשך, והפכה לבעלת השליטה בה וזאת בתמורה לסך של כ - 67 מיליון ש"ח (למועד הדוחות הכספיים סך של כ - 13 מיליון ש"ח טרם שולם) ששילמה להב אנרגיה עבור רכישת המניות ו - 14 מיליון ש"ח שיהיו כרוכים במימוש האופציה של המוכר. במקביל באותו מועד, מפעת רכשה פעילות בתחומי האשפה ("רכישת פעילות מצדר") וכן קיבלה אופציה לרכישת חברה שהנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של מקרקעי תחנת המעבר (כהגדרתה להלן). להלן פרטים אודות מפעת וההתקשרויות כאמור.

<u>פרטים אודות מפעת</u>

מפעת הינה חברה פרטית, אשר תחומי פעילותה העיקריים, הינם כדלקמן :

א. <u>תחום איסוף ופינוי פסולות</u> - מפעת מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון. לצורך אספקת שירותי האיסוף כאמור, מפעילה מפעת צי של כ- 150 רכבים (משאיות, טנדרים ורכבים פרטיים).

ב. <u>תחום הפעלת תחנת מעבר</u> - מפעת פועלת בתחום השינוע, הטיפול, המיון וההטמנה של פסולת עירונית, תעשייתית ובניין, כאשר עיקר פעילותה בתחום זה הינו הפעלת תחנת מעבר מרכזית באזור השרון ("תחנת המעבר").

<u>הסכמי רכישת מניות והסכם בעלי מניות</u>

יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות שנחתם עם אחד מבעלי מניות מפעת (אשר נותר בעל מניות בה גם לאחר השלמת הסכם רכישת המניות כאמור), ניתנה לבעל המניות כאמור אופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעת (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעת "להלן - מניות האופציה"), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר קבוע למניה שישקף שווי כולל למפעת של 100 מיליון ש"ח, בדילול מלא, והכל בניכוי הסך הכולל של כל דיבידנד שהוכרז ושולם לאותו בעל מניות בגין מניות האופציה כאמור במהלך התקופה דלעיל. למועד אישור הדוחות הכספיים האופציה כאמור טרם מומשה על ידי בעל המניות, אולם מטופלות, לצרכים חשבונאיים, תחת ההנחה שתממומש (תוך הכללת התחייבות בחשבוניותיה המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות כ"התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה").

בנוסף, במקביל לחתימת הסכמי רכישת המניות, חתמו להב אנרגיה ובעלי מניות מפעת (למעט בעל המניות היוצא), על הסכם בעלי מניות אשר מגדיר את מערכת היחסים בניהם כבעלי מניות מפעת לאחר הפיכתה של להב אנרגיה לבעלת שליטה בחברה.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו בעלי המניות (לרבות להב אנרגיה) להזרים הלוואות בעלים למפעת, כאשר חלקה של להב אנרגיה בהלוואות הבעלים כאמור עומד על סך של כ- 42 מיליון ש"ח.
יצוין כי מימון תמורת הרכישה והלוואת בעלים להב אנרגיה בוצע באמצעות הלוואת בעלים שהועמדו ללהב אנרגיה על ידי להב.

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) <u>להב אנרגיה ירוקה בע"מ</u> (המשך)

3. (המשך)

<u>הליכים משפטיים במפעת</u>

יצוין כי נגד מפעת הוגשו בעבר (לפני המועד שבו הפכה החברה לבעלת מניות בה) שני כתבי אישום בהם יוחסו למפעת עבירות פליליות סביבתיות ועבירות פליליות מתחום רישוי העסקים. ביום 27 באפריל 2022 נקבעה על ידי בית המשפט כי מפעת ביצעה את העבירות, מבלי להרשיעה, והוטלו עליה עונשים אשר עיקרם עונשים כספיים, לצד התחייבות להימנע מביצוע עבירות שונות למשך שנה. כמו כן, הוטלו על עונשים גם על נושאי משרה שכיהנו במפעת באותה התקופה וכבר לא מכהנים בה למועד זה. על קביעה זו ערערה מדינת ישראל, כאשר במסגרת הכרעת הערעור כאמור שניתנה ביום 29 בינואר 2023, ביטל בית המשפט את אי ההרשעה וכפועל יוצא הרשיע את מפעת, וזאת לצד הרחבת ההתחייבות להימנע מביצוע עבירות שונות לשלוש שנים (במקום שנה) וזאת, בין היתר, מאחר ולדעת בית המשפט סוג העבירות בהן הורשעה מפעת לא מאפשר לוותר על ההרשעה בלי לפגוע בשיקולי ענישה אחרים.
להערכת החברה אין בפסיקתו של בית המשפט כאמור ובהרשעת מפעת כדי להשפיע באופן מהותי על מפעת או כדי לפגוע בפעילותה.

<u>הסכמים נוספים (רכישת פעילות מצדר ותחנת מעבר)</u>

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם, חתמו מפעת וחברת מצדר בע"מ על הסכם לרכישת מלוא זכויותיה של מצדר בפעילות המשאיות שלה, הכוללת את כלל ההסכמים של מצדר לאיסוף פסולת וכן את צי המשאיות שלה (כ- 50 משאיות וטנדרים) ללא כל חובות כספיים, וזאת בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח.

נוסף על כך, באותו מועד חתמה מפעת עם צד שלישי (הקשור לאחד מבעלי המניות של מפעת) על הסכם במסגרתו ניתנה לה אופציה לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה אשר הנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של המקרקעין עליהם ממוקמת תחנת המעבר (כהגדרתה לעיל), בתמורה לסכום כולל של עד כ- 51 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה).

ביום 1 באוגוסט 2022, הושלמה עסקת רכישת המניות, עסקת מצדר ומומשה האופציה לרכישת הזכויות בתחנת המעבר והחברה הפכה להיות הבעלים בפועל ובכוח של 79% מהון המניות של מפעת, הכוללות את פעילות מצדר ואת הזכויות בחברה המחזיקה בזכויות בתחנת המעבר. החל ממועד זה החברה מאחדת את הדוחות הכספיים של מפעת ומטפלת ברכישה כצירוף עסקים.

בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022, החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית

החברה ביצעה במהלך רבעון רביעי לשנת 2022 התאמות לסכומים הארעיים שביצעה החברה במועד הרכישה, לרבות עלות הרכישה וייחוסה לסעיפים השונים (ראה להלן).

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)

3. (המשך)

להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת מפעת כפי שיוחסו במועד הרכישה בהתאם למדידה ארעית ובהתאם למדידה סופית:

- **השווי ההוגן של תמורת הרכישה**

	בהתאם למדידה סופית	בהתאם למדידה ארעית
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומן וחוב לשלם (לרבות בקשר לרכישת מניות האופציה) (*)	**80,683**	80,683

- **השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במועד הרכישה (100%)**

הון מיוחס לבעלי מניות מפעת לאחר התאמות (100%)

נכסים:		
מזומנים	**2,040**	2,040
מזומנים מוגבלים	**2,093**	2,093
לקוחות	**61,213**	61,213
חייבים ויתרות חובה	**534**	534
השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (א)	**54,101**	54,101
רכוש קבוע, נטו (ב) (**)	**87,658**	85,105
נכסי זכות שימוש (ג) (**)	**24,537**	25,812
נכס מס נדחה	**1,375**	663
	233,551	231,561
התחייבויות:		
משיכת יתר והלוואות מתאגידים בנקאיים, כולל חלויות שוטפות	**(49,121)**	(49,121)
ספקים	**(54,353)**	(54,353)
זכאים ויתרות זכות	**(94,158)**	(94,161)
הלוואות בעלים	**(9,000)**	(9,000)
התחייבות בגין חכירה (ג) (**)	**(28,380)**	(26,558)
הטבות לעובדים (ד)	**(3,373)**	(3,373)
	(238,385)	(236,565)
סך הכל נכסים מזוהים, נטו	**(4,834)**	(5,005)
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(1,015)**	(1,051)
נכסים בלתי מוחשיים:		
רישיון להפעלת תחנת מעבר	**91,425**	91,425
צבר הזמנות	**(949)**	(949)
עתודה למס	**(20,810)**	(20,810)
מוניטין	**15,851**	16,022
	84,502	84,637
סך עלות הרכישה	**80,683**	80,683

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)

3. (המשך)

(*) בהתאם להסכם, בנוסף לתמורה לעיל, החברה עשויה לשלם למוכרים תמורה נוספת בגין המניות הנמכרות, אשר תשולם אם חברת מפעת תעמוד ביעדים התלויים ברווח החודשי ו/או ב - EBITA, כפי שהוגדרו בהסכם. למועד הדוח על המצב הכספי סכום התמורה המותנית שהוערך על ידי מעריך השווי אינו מהותי.

(**) השפעת השינוי על הרווח הנקי של חברת מפעת ליום 30 בספטמבר 2022, הינו 6,273 אלפי ש"ח. השפעת השינוי על הרווח הבסיסי והמדולל של החברה הינו 0.026 ש"ח.

(א) השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני -

השקעה בחברה כלולה שעיקר אחזקתה בנכס מקרקעין (תחנת מעבר), בהתאם להערכת שווי שנמדד בהתאם להערכת שווי שבוצעה בחברה הכלולה, ובתוספת מס רכישה של כ - 3,101 אלפי ש"ח.

(ב) רכוש קבוע, נטו -

עיקר הסכום מיוחס למשאיות וציוד נלווה אשר לגביהם הוערך ערך שייר, בהתאם להערכת החברה, של 15% מעלות הנכס ויתרת אורך חיים כלכלי של כ - 7 שנים.

(ג) נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה -

ראה באור 12(א)(3).

(ד) הטבות לעובדים -

בחברה קיימות תכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

הרכב הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה כפי שיוחס במועד הרכישה:

	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של מחויבויות להטבה מוגדרת	12,202
שווי הוגן של נכסי התכניות	(8,829)
סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים	3,373

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 80,350 אלפי ש"ח וכללה תשלום במזומן בסך של כ - 53,122 אלפי ש"ח, חוב לשלם בסך של כ - 27,228 אלפי ש"ח, המורכב מ - 13,228 אלפי ש"ח חוב למוכר בגין המניות ו - 14,000 אלפי ש"ח שיהיו כרוכים במימוש האופציה של המוכר ותמורה נדחית.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ - 820 אלפי ש"ח נזקפו להוצאה ונכללו בסעיף חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים.

באור 10 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) <u>להב אנרגיה ירוקה בע"מ</u> (המשך)

4. ביום 22 בדצמבר 2022, השלימה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, רכישה של 50% מהון המניות של חברה שבבעלותה מתקן סולארי בפורטוגל (ראה גם באור 11(3)(א),(ב)).

<u>עיקרי העסקה</u>

1. החברה הרוכשת רכשה מחצית מהונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת, כאשר המוכרת ממשיכה להחזיק ביתרת הזכויות.

2. בתמורה למניות בחברה הנרכשת ולהלוואות הבעלים שהוסבו, שולם סכום של כ - 13 מיליוני אירו כולל הוצאות עסקה. התמורה שולמה במלואה על ידי להב אנרגיה ירוקה.

3. במקביל בעת רכישת 50% מהחברה הנרכשת, נחתמו בין המוכרת לבין החברה הנרכשת שני הסכמים:

3.1. הסכם אופציה לפיו במשך 12 חודשים לחברה הרוכשת אופציה לרכוש את יתרת החזקות החברה הנרכשת, במחיר התמורה ובתוספת 5% והתאמות נוספות שנקבעו בהסכם.

3.2. הסכם בעלי מניות שייכנס לתוקפו ככל שלא תמומש האופציה בתום 12 החודשים ממועד הרכישה, אשר עקרונותיו בין היתר, מנגנון המסדיר את ההשקעות העתידיות של הצדדים בפרויקט האמור, מנגנון היפרדות, מגבלות עבירות של מניות והוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה.

<u>פרטים אודות המתקן שבבעלות החברה הנרכשת</u>

בבעלותה של החברה הנרכשת מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ - 19.08 MWp על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 30 שנים בדמי שכירות קבועים עם אופציה שקיבלה ל - 30 שנים נוספות. המתקן בפורטוגל מחובר לרשת החשמל המקומית, עובד כסדרו ומייצר חשמל מזה למעלה משנה. בכוונת הצדדים למכור בשלב זה את החשמל בשוק החשמל החופשי (MERCHANT).

החברה טיפלה ברכישה כרכישת חברת נכס והתמורה ייוחסה לשווי המתקן.

באור 11 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) הרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**1,122**	1,133
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**930,048**	679,671
	931,170	680,804
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**164,783**	129,295
	1,095,953	810,099

(2) תנועה בחשבונות ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
יתרת פתיחה	**680,804**	563,581
השקעות במהלך התקופה	**46,364**	44,424
החזרי השקעה במהלך התקופה	**(2,009)**	(9,814)
דיבדנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*)	**(40,000)**	(60,000)
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**168,958**	167,121
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	13,949
חברה שאוחדה לראשונה (ראה באור 10(2)(ג)(5))	**54,101**	-
הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר	**22,952**	(38,457)
יתרת סגירה	**931,170**	680,804

(*) ראה באור 11(3)(ו') להלן.

באור 11 - 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):

		שיעור זכויות הבעלות		נכסים שוטפים		נכסים לא שוטפים		התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ נכסים נטו 100%		חלק החברה בנכסים נטו		התאמות, לרבות התאמות לשווי הוגן במועד רכישה		ערך בספרים של ההשקעה	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	דלק ישראל (6)	40%	40%	1,795,000	1,292,000	1,852,000	1,805,000	1,837,000	1,189,000	1,308,000	1,352,000	502,000	556,000	200,800	222,400	(6,662)	(45,142)	194,138	177,258
	דלק נכסים (6)	40%	40%	23,789	38,575	1,420,647	1,160,863	282,934	471,507	475,059	130,755	686,443	597,176	274,577	238,870	(16,129)	20,866	258,448	259,736
(*)	Sloane Holding SARL	50%	50%	2,807	2,073	298,521	208,220	8,294	7,195	171,126	140,933	121,909	62,165	60,954	31,082	(1,122)	(889)	59,832	30,193
(*)	Frankfurt Langen Hotel SARL	50%	50%	5,228	4,340	101,492	93,696	1,700	1,619	87,554	81,679	17,466	14,738	8,732	7,368	-	-	8,732	7,368
(*)	Around town (3)	75%	75%	19,559	17,941	124,265	63,147	8,024	6,862	86,920	34,165	48,880	40,061	36,659	30,045	-	(4,028)	36,659	26,017
(*)	Monchengladbach	50%	50%	700	643	28,654	19,768	455	379	12,420	11,597	16,479	8,435	8,240	4,218	-	-	8,240	4,218
(*)(1)	Sloane Garbsen GmbH	50%	50%	158	310	24,792	21,116	295	296	8,107	7,463	16,548	13,667	8,274	6,834	-	-	8,274	6,834
(*)(1)	Sloane Wuerselen GmbH	50%	50%	382	420	26,481	21,728	345	378	9,638	8,806	16,880	12,964	8,440	6,482	(11)	-	8,429	6,482
(*)(1)	Sloane Hessen Alpha	50%	50%	2,546	2,005	68,398	57,100	588	554	27,847	25,621	42,509	32,930	21,255	16,465	-	-	21,255	16,465
(*)(1)	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG	50%	50%	123	318	16,314	13,970	72	58	5,631	5,042	10,734	9,188	5,367	4,594	-	-	5,367	4,594
(*)(1)	פורטפוליו ביתא (2)	50%	50%	36,136	5,889	83,670	66,174	1,830	2,254	75,424	41,404	42,552	28,405	21,277	14,204	-	-	21,277	14,204
(*)(1)	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG	50%	50%	653	1,734	131,321	91,605	3,646	3,304	104,642	99,197	23,686	(9,162)	11,843	(4,581)	-	-	11,843	(4,581)
(*) (1)	Sloane Bochum GmbH & Co. KG	50%	50%	612	437	19,174	17,033	591	376	12,073	11,619	7,122	5,475	3,561	2,738	-	-	3,561	2,738
(*) (1)	Sloane Aue GmbH & Co.KG	50%	50%	125	306	24,192	20,475	401	376	17,170	16,222	6,746	4,183	3,373	2,092	-	-	3,373	2,092
(*) (1)	Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG	47%	47%	1,567	1,398	28,455	16,473	2,143	1,915	17,582	15,551	10,297	405	4,886	192	-	-	4,886	192
(*) (1)	Sloane Bottrop GmbH & Co. KG	50%	50%	317	1,612	40,786	25,851	656	707	18,505	16,135	21,942	10,621	10,971	5,311	(4,105)	(2,895)	6,866	2,416
(*) (1)	Sloane Bernburg GmbH & Co. KG	-	50%	189	-	11,404	-	6	-	12,480	-	(893)	-	(447)	-	-	-	(447)	-
(*)	GRIP Holding 1 SARL (4)	75%	75%	615	1,065	335,441	265,642	10,137	6,642	153,330	142,287	172,589	117,778	129,441	88,333	-	-	129,441	88,333
(*)	GRIP Holding 2 SARL (5)	75%	75%	332	45	60,862	52,718	188	1,012	9,052	9,665	51,954	42,086	38,966	31,565	-	-	38,966	31,565
	הייפארק	50%	50%	7,616	6,126	-	-	2,141	354	-	-	5,475	5,772	2,738	2,886	(2,404)	(2,647)	334	239
	Freixial enováveis, Unipessoal, Lda	50%	-	1,351	-	81,755	-	721	-	46,338	-	36,047	-	18,024	-	28,113	-	46,137	-

באור 11 - 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		התאמות, לרבות התאמות לשווי הוגן במועד רכישה		ערך בספרים של ההשקעה	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
סיטי א.ק. אחזקות בע"מ	33%	33%	9,071	1,580	10,637	56,900	8,195	6,050	-	41,789	11,513	10,641	3,837	3,547	(3,545)	-	292	3,547
ולנסי תל	49%	-	297	-	101,366	-	176	-	22,599	-	78,888	-	38,655	-	15,490	-	54,145	-

(*) 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 11(3)(ה).

(5) כולל 4 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה - ראה באור 11(3)(ה).

(6) בשנת 2021 לאחר מיון סך של 36.4 מילוני ש"ח בין חשבון השקעה בדלק נכסים לחשבון השקעה בדלק ישראל.

(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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
דלק ישראל	6,488,000	3,821,000	46,000	94,000	18,400	37,600	2,080	(1,595)	20,480	36,005
דלק נכסים	51,353	32,841	87,780	126,997	35,112	50,799	-	209	35,112	51,008
Sloane Holding SARL	7,317	7,361	52,408	8,122	26,204	4,061	(158)	219	26,046	4,280
Frankfurt Langen Hotel SARL	4,753	5,002	1,652	(1,178)	826	(589)	-	(17)	826	(606)
Around town	6,401	4,334	5,812	7,363	4,359	5,522	-	99	4,359	5,621
Monchengladbach	1,921	1,614	7,054	234	3,527	117	-	-	3,527	117
Sloane Garbsen GmbH	1,453	1,531	2,729	1,969	1,365	985	-	-	1,365	985
Sloane Wuerselen GmbH	1,641	1,495	3,521	4,039	1,761	2,020	-	(8)	1,761	2,012
Sloane Hessen Alpha	3,854	3,885	8,404	5,497	4,202	2,749	-	51	4,202	2,800
Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG	983	1,023	1,698	1,348	849	674	-	-	849	674
פורטפוליו ביתא	4,926	4,887	11,558	5,886	5,779	2,943	-	58	5,779	3,001
Sloane Sportspack GmbH & Co. KG	8,554	2,917	31,525	(9,893)	15,763	(4,947)	-	-	15,763	(4,947)
Sloane Bochum GmbH & Co. KG	1,731	1,789	1,210	2,583	604	1,291	-	19	604	1,310
Sloane Aue GmbH & Co.KG	1,425	1,473	2,152	1,654	1,075	826	-	-	1,075	826
Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG	1,483	605	9,296	119	4,410	55	(67)	154	4,343	209
Sloane Bottrop GmbH & Co. KG	1,932	942	10,005	529	5,002	264	-	127	5,002	391
Sloane Bernburg GmbH & Co. KG	435	-	(844)	-	(422)	-	-	-	(422)	-
GRIP Holding 1 SARL	15,673	15,532	44,301	67,814	33,225	50,861	-	1,367	33,225	52,228
GRIP Holding 2 SARL	2,804	3,681	6,673	10,302	5,005	7,727	-	211	5,005	7,938
הייפארק	-	-	(640)	-	(320)	-	-	-	(320)	-
Freixial enováveis Unipessoal LDA	217	-	(236)	-	(118)	-	(28)	-	(146)	-

באור 11 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) (המשך)

	הכנסות		סך רווח (הפסד) (1) (2)		חלק החברה ברווח (הפסד)		התאמות		חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
סיטי א.ק. אחזקות בע"מ	**6**	488	**872**	8,569	**291**	2,856	**-**	-	**291**	2,856
ולנסי תל	**192**	-	**72**	-	**35**	-	**-**	-	**35**	-

(1) תוצאות הפעילות של החברות Sloane Hessen Alpha, Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG, Sloane Wuerselen GmbH, Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG, Sloane Bochum GmbH, Sloane Garbsen GmbH, Sloane Aue GmbH, Sloane Berenburg GmbH & Co. KG ופורטפוליו ביתא כלולות בתוצאות הפעילות של חברת Sloane בהתאם לשיעורי החזקת Sloane בהן.

(2) הרווח הכולל האחר לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2022 ו - 2021 הינו אפס.

באור 11 - 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

ביום 14 ביולי, 2022 חתמו החברה ויתר בעלי מניות סיטי א.ק. אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 33% על ידי החברה ואשר הינה בעלת הזכויות בשטח עיקרי של כ - 4,000 מ"ר במגדל סיטי-טוואר שברמת גן, על הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס, לצד שלישי שאינו קשור לחברה.

הרוכשת שילמה את התמורה בגין רכישת הנכס ,סך כולל של 63 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו כ- 21 מיליון ש"ח). הנכס נגרע ממגזר הנדל"ן המניב בישראל ברבעון השלישי לשנת 2022.

(ה) חברת הדלק הישראלית בע"מ

ביום 26 באוקטובר, 2020 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 75% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "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").

ביום 15 בפברואר, 2021 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.

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%.

<u>הסכם שליטה משותפת על ידי הרוכשות</u>

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.

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 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, ובהתבסס על השווי ההוגן של ההשקעה שנקבע בעבודת ה - PPA הסופית, הוכר רווח הזדמנותי נוסף ברבעון בסך של 13.4 מיליוני ש"ח.

לאחר השלמת עסקת רכישת השליטה בחברת דלק ישראל על ידי החברה וב.ג.מ., ביצעה דלק ישראל פיצול על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (לאחר שהתקבל אישור רשות המיסים) במסגרתו הועברו, החל מה – 31 במרץ 2021, נכסי נדלן בבעלותה עליהן פועלות תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וכן, התחייבויות שונות בקשר עם אותם נכסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

פיצול הנכסים בוצע באופן אופקי לחברה אחות - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ - (להלן "דלק נכסים"), אשר הוקמה באופן ייעודי לצורך קליטת הפעילות.

לאחר השלמת הפיצול שוכרת חברת דלק ישראל מדלק נכסים, בהסדרים לזמן ארוך, את תחנות הדלק וחנויות הנוחות לצורך המשך פעילותן הרגיל בתחום הפעלת תחנות הדלק וחנויות הנוחות, וזאת בהתאם למחיר השוק במהלך העסקים הרגיל.

באור 11 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ה) חברת הדלק הישראלית בע"מ (המשך)

מכירת תחנות הכוח

ביום 22 בפברואר, 2021 השלימה דלק ישראל עסקה למכירת 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 (לגביו קיימת מחוייבות 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 מליוני ש"ח מהתמורה הנדחית והתשלום בגין היתרה שנותרה 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 של חברת דלק ישראל. ביום 5 בדצמבר, 2021 הועברו לבעלי המניות בהתאם לשיעורי האחזקה שלהם סך כולל של כ- 150 מליוני ש"ח (חלק החברה הינו כ - 60 מיליוני ש"ח) ובכך הושלמה החלוקה כאמור.

חלוקת דיבידנד

ביום 22 במאי 2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח.

ביום 22 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח.

(ו) חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים")

דלק נכסים 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.

החברה פועלת לגייס אגרות חוב בבורסה ולפרוע את מרבית האשראי מתאגידים בנקאיים

החברה הוקמה ב - 14 באפריל, 2021 ומניותיה מוחזקות באופן זהה לאופן אחזקת המניות בדלק ישראל, קרי - 40% מהון המניות מוחזק על ידי החברה, 35% מהון המניות מוחזק על ידי ב.ג.מ. בע"מ ("ב.ג.מ.") ו- 25% מהון המניות מוחזק על ידי קבוצת דלק (כמו דלק ישראל, גם דלק נכסים מצויה בשליטה משותפת של החברה וב.ג.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.

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% ל-8%.

באור 11 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ו) חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") (המשך)

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 התחשבנות בגין גידול (קיטון) מכירות תזקיקים ומכירות קמעונאיות. דמי השכירות הבסיסיים יעמדו על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח לשנה והם יופחתו בטווח שבין 5-15 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 מעריכי 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.

<u>התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה</u>

ביום 14 באפריל, 2021 נחתם הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בנים (1965) בע"מ ("אזורים"), לפיו דלק נכסים תאתר 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.

<u>התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים</u>

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 בינהם, 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 לבינוי על צירי הרכבת הקלה, ולהקמת פרויקט למגורים, הכולל גם שטחי מסחר ותעסוקה.
82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ביום 21 בדצמבר 2021, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה , מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרוייקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.2% (חלקה של דלק נכסים 59,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

<u>זכיה בהליך תחרותי לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב</u>

ביום 2 בדצמבר 2021 החברה ואזורים זכו בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבניין 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 בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של דלק נכסים - 136.5 מיליוני ש"ח) שולמה ביום 28 בפברואר 2022, כנגד מסירת החזקה לחברה ולאזורים במקרקעין כמפורט להלן:

באור 11 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ו) חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") (המשך)

זכיה בהליך תחרותי לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב (המשך)

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשיה ומסחר בשטח כולל של כ 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף נכון למועד הדוח הכספי. דמי השכירות ששולמו בתקופת הדו"ח (10 חודשים) בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 5,039 אלפי ש"ח ודמי הניהול ששולמו בתקופה זו בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 1,148 אלפי ש"ח. החברה מעריכה את דמי השכירות השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 6,409 אלפי ש"ח, ואת דמי הניהול השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 1,408 אלפי ש"ח, אשר ישולמו לחברה ולאזורים בחלקים שווים.

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.

ביום 28 בפברואר 2022, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה , מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים, לצורך רכישת פרוייקט המסגר בתל אביב, הלוואה על סך של 267 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.28% (חלקה של דלק נכסים הינו כ - 133,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת

ביום 19 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן :" רגנאר") אשר במסגרתו החברה תקצה לרגנאר מניות אשר יהוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). עם העברת הכסף ביום 5 במרץ 2023 הושלמה העסקה.

(ז) הלוואות לעסקאות משותפות

	שעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
		אלפי ש"ח	
הלוואות בשקלים לא צמודות:			
סיטי א.ק. אחזקות בע"מ		-	5,820
הלוואות באירו או צמודות לאירו (בריבית קבועה):			
Sloane Holding SARL	7%-9%	**56,905**	46,157
פרוטפוליו ביתא	5%-7%	**19,492**	6,447
Sloane Bochum GmbH & Co. KG	7%	**2,343**	2,226
Sloane Aue GmbH & Co.KG	7%	**3,456**	3,361
Around town	7%	**7,586**	-
Monchengladbach	7%	**75**	457
Sloane Sportspack GmbH & Co. KG	7%	**17,215**	17,592
Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG	3%	**1,898**	1,909
Sloane Bernburg GmbH & Co. KG	7%	**3,183**	-
GRIP Holding 1 SARL	2%-7%	**30,114**	23,732
GRIP Holding 2 SARL	2%-7%	**6,864**	7,378
Frankfurt Langen Hotel SARL	6%	**15,652**	14,216
		164,783	123,475
סך הלוואות לעסקאות משותפות		**164,783**	129,295

באור 12 - 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 המתייחסות 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 המתייחסים הינה בטווח של 20 שנים.

2. בשנת 2022 התקשרה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברות בנות שלה, בהסכמי חכירה לטווח ארוך (כ - 24.9 שנים) עם בעלי גגות לצורך הפעלת מתקנים סולאריים.

התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 6.8% - 5.5% לשנה, מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2022 עד 2047.

3. במסגרת הרכישה של חברה מתחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר שאוחדו לראשונה בשנת 2022, ראה באור 10(2)(ג), קשורה חברת מפעת בהסכמים לחכירת קרקעות ובהסכמים לחכירת משאיות.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של הקרקע ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 7-22.5 שנים.
יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של המשאיות ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 3-5 שנים.

התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 4.75% לשנה.

התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2022 עד 2043.

ב. התנועה בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה

	התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	**19,567**	**18,781**
חברה שאוחדה לראשונה (ראה 3 לעיל)	**28,380**	**24,537**
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 2 לעיל)	**7,923**	**7,923**
פחת נכסי זכות שימוש	**-**	**(3,177)**
הוצאות מימון בגין חכירה	**1,651**	**-**
פרעון התחייבויות בגין חכירה	**(3,827)**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	**53,694**	**48,064**

	התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	16,584	15,981
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 1 לעיל)	4,651	4,651
פחת נכסי זכות שימוש	-	(1,702)
הוצאות מימון בגין חכירה	641	-
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(2,131)	-
גריעה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה	(178)	(149)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	19,567	18,781

ג. לניתוח מועדי הפרעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה באור 17.

באור 13 - רכוש קבוע

	משאיות וציוד נלווה	תחנת מעבר (*)	מחשבים וציוד משרדי	מתקנים סולאריים	סה"כ
			אלפי ש"ח		
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-	-	821	74,960	75,781
חברה שאוחדה לראשונה	109,785	26,357	1,117	-	137,259
תוספות השנה	2,281	-	947	13,831	17,059
גריעות השנה	(217)	-	-	-	(217)
יתרה לסוף השנה	111,849	26,357	2,885	88,791	229,882
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-	-	113	28,154	28,267
חברה שאוחדה לראשונה	47,179	1,754	668	-	49,601
פחת השנה	3,835	311	161	5,044	9,351
גריעות השנה	(375)	-	-	-	(375)
יתרה לסוף השנה	50,639	2,065	942	33,198	86,844
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	61,210	24,292	1,943	55,593	143,038

	מחשבים וציוד משרדי	מתקנים סולאריים	סה"כ
	אלפי ש"ח		
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	96	74,501	74,597
תוספות השנה	725	459	1,184
יתרה לסוף השנה	821	74,960	75,781
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	63	23,330	23,393
פחת השנה	50	4,824	4,874
יתרה לסוף השנה	113	28,154	28,267
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	708	46,806	47,514

(*) עלויות שהושקעו בתחנת המעבר הממוקמת על מקרקעין כאמור באור 10(2)(ג)(3).

באור 14 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בספרים:

	2022	2021
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	**74,544**	78,250
שינויים במהלך השנה:		
רכישת נכסי נדל"ן להשקעה (ראה גם באור 10(2)(ב)(3))	**8,052**	-
השקעות בתקופה	**-**	251
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**6,528**	4,873
השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ	**5,785**	(8,830)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**94,909**	74,544

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 2022 ו- 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 שימוש בטכניקת היוון הכנסות ובהתבסס על אומדן ערך הכנסות השכירות מהנכס, כאשר תשואת השוק מיושמת על ה- NOI הנובע מהנכס על מנת לאמוד את ערכו. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם: שיעור התשואה (5.34% עד 5.56%), וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

<u>ניתוח רגישות</u>
להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בהתבסס על NOI של כ - 1,723 עד 2,731 אלפי ש"ח (NOI מתוקנן) כל גידול של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 1,531 עד 2,243 אלפי ש"ח וכל קיטון של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 1,682 עד 2,454 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 2022, נכסי הנדל"ן להשקעה משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-40,545 אלפי ש"ח.

באור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה	**5,182**	4,980	4,760
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**6,528**	4,873	2,225
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה	**(1,064)**	(1,065)	(1,042)
סך הכל	**10,646**	8,788	5,943

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי נכללים ארבעה נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה:

(1) הנכס ב - Remscheid הינו מרכז מסחרי הכולל כ - 3,614 מ"ר שטח עיקרי להשכרה וכן חניון תת קרקעי ושטחי חניה בחזית המבנה, אשר בנוי על מגרש בשטח של כ - 6,817 מ"ר. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 9,124 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות החודשים הממוצעים למ"ר הינם כ - 10.63 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. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 13,708 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות החודשים הממוצעים למ"ר הינם כ - 8 אירו.

(3) הנכס ב - GLAVCHA ממוקם על שטח קרקע של 3,509 מ"ר בשטח בנוי של 1,078 מ"ר. הנכס נמצא באזור של מתחמי לוגיסטי בסמוך לצירי תנועה מרכזיים, במרחק של כ - 2.7 ק"מ ממרכז העיר לייפציג. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 1,114 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות החודשים הממוצעים למ"ר הינם כ - 6.45 אירו.

(4) הנכס ב - ALSDOF ממוקם על שטח קרקע של 3,713 מ"ר בשטח בנוי של 1,290 מ"ר. הנכס ממוקם באזור מסחרי מרכזי בין קרפלד לאכן. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 1,163 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות החודשים הממוצעים למ"ר הינם כ - 5.27 אירו.

באור 15 - הלוואות ואשראי

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה:

	31 בדצמבר 2022		
	באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	סה"כ
שעור ריבית שנתית	**1.9%-3.77%**	**5.4%-6.25%**	
		אלפי ש"ח	
הלוואה לזמן קצר מאחר	**19,618**	**-**	**19,618**
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	**-**	**51,346**	**51,346**
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	**2,074**	**35,704**	**37,778**
חלויות שוטפות של אגרות חוב (*)	**-**	**16,212**	**16,212**
	21,692	**103,262**	**124,954**

(*) כולל סך של 11 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

באור 15 - הלוואות ואשראי (המשך)

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה (המשך):

	31 בדצמבר 2021		
	באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	סה"כ
שעור ריבית שנתית	**1.9%-3.77%**	**3.3%-5.3%**	
	אלפי ש"ח		
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,748	5,076	6,824
חלויות שוטפות של אגרות חוב (*)	-	3,251	3,251
	1,748	8,327	10,075

(*) כולל סך של 11 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

(1) הרכב:

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		אלפי ש"ח	
	שעור ריבית שנתית (*)		
אגרות חוב - בשקל לא צמוד (**)	4.8%-5.3%	**38,529**	54,496
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות (ראה באור 17)	1.9%-6.7%	**297,056**	181,067
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	2.42%-10%	**18,514**	197
הלוואה לזמן ארוך מאחר	1.5%-2%	**15,763**	33,183
סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות		**369,862**	268,746

(*) ריבית נקובה. באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה סעיף 3 להלן.

(**) בשנת 2021 כולל סך של 10 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב להמרה.

באור 15 - 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 2022 אלפי ש"ח ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח ערך בספרים	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח ערך בספרים
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). תשולם 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: 31/01/20 - 5% 31/01/21 - 5% 31/01/22 - 5% 31/01/23 -25% 31/01/24 -25% 31/01/25 -25% 31/01/26 -10%	לנאמן לאגרות החוב הזכות לדרוש את פרעונן באופן מיידי אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים ייפחת מ - 45 מיליון ש"ח, ו/או שיחס ההון העצמי למאזן המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים, יפחת מ - 20%, ו/או ה - NOI המתואם יפחת מ - 15 מיליון ש"ח, ו/או יחס ה - LTV מעל 80% ו/או אם יחול שינוי בהרכב וזהות בעלי השליטה בחברה באופן שהוגדרו בשטר הנאמנות ו/או אם החברה תפר אחת או יותר מהוראות שטר הנאמנות הנוגעות להעמדת האג"ח לפרעון מיידי, לרבות במקרה חלוקת דיבדנדים שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות. ליום 31 בדצמבר 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.	**55,084**	**54,741**	58,325	57,726
החברה	הלוואה בנקאית (4)	04.01.2022	185,000 אלפי ש"ח	לא צמוד (בש"ח)	ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח של 0.65%.	תשלומים רבעוניים עד לינואר 2032.	ראה 4 לעיל.	**171,125**	**173,245**	-	-
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 ותשלום נוסף בספטמבר 2024.	אין	**35,381**	**35,381**	33,183	33,183

באור 15 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(3) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב:

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 שהונפקו בשנת 2016, 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 ביום 5 בספטמבר 2021.

(4) פרטים נוספים בקשר להלוואה בנקאית:

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 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 כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור ההחזקה 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.

כתנאי להעמדת ההלוואה החדשה, התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5. 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.

(ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של החברה על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

2. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1. 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 בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;

(ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", 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.

למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

עסקת המימון מחדש תטופל בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של 2022 כשינוי תנאי מהותי.

באור 16 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	**35,021**	295
שטרות לפרעון	**30,049**	46
	65,070	341

ב. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	**1,224**	1,369
התחייבות בגין הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	**747**	766
צדדים קשורים	**26,787**	-
הוצאות לשלם (1)	**5,456**	2,632
עובדים ומוסדות בגין שכר	**7,142**	38
מוסדות	**223**	133
תמורה מותנית	**333**	-
זכאים אחרים	**50**	25
	41,962	4,963

(1) כולל דמי ניהול לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 28.

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי, לסיכוני מטבע וניתוח רגישות המתייחסים ליתרות שבבאורים שלעיל מפורטת בבאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 17 - 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 סיכוני שוק, ניהול סיכוני 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 ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח 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.

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב. למאפיינים הדמוגראפיים 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.

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית, בהתעלם מערכן של בטוחות.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי למועד הדיווח הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים (*)	**77,792**	53,383
פקדונות בנקאיים (*)	**2,761**	50,703
מזומנים מוגבלים (*)	**4,086**	2,741
לקוחות והכנסות לקבל	**71,800**	-
חייבים ויתרות חובה	**3,992**	4,402
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**164,783**	129,295
	325,214	240,524

(*) הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים ושווי המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

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 סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות לצפותם, כגון אסונות טבע. לשם כך החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים השוטפים.

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2022

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
			אלפי ש"ח				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	65,070	65,070	65,070	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	41,739	41,739	41,739	-	-	-	-
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,346	51,505	51,505	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	334,834	374,465	49,938	57,038	60,750	41,407	165,332
הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר	35,381	36,030	20,030	16,000	-	-	-
התחייבויות בגין חכירות	53,694	75,683	6,196	6,661	5,183	4,723	52,920
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	45,912	48,317	27,228	-	-	-	21,089
אגרות חוב	54,741	58,938	17,479	17,833	16,974	6,652	-
סך הכל	682,717	751,747	279,185	97,532	82,907	52,782	239,341

ליום 31 בדצמבר 2021

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך
			אלפי ש"ח				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	341	341	341	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	4,831	4,831	4,831	-	-	-	-
הלוואה מצד קשור	197	317	-	-	-	-	317
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	187,891	200,015	11,698	122,704	15,008	19,594	31,011
הלוואה לזמן ארוך מאחר	33,183	33,970	623	33,347	-	-	-
התחייבויות בגין חכירה	19,567	24,143	2,177	2,177	2,177	2,177	15,435
אגרות חוב	57,747	65,124	4,962	18,703	17,833	16,974	6,652
סך הכל	303,757	328,741	24,632	176,931	35,018	38,745	53,415

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2022			
	ש"ח	מטבע חוץ		
	לא צמוד	אירו	פריטים לא כספיים או פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	69,819	7,973	-	77,792
פקדונות בנקאיים	2,761	-	-	2,761
לקוחות והכנסות לקבל	71,750	50	-	71,800
חייבים ויתרות חובה	913	1,416	5,971	8,300
נכסים לא שוטפים:				
מזומנים מוגבלים	4,086	-	-	4,086
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך	1,663	-	34,488	36,151
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	164,783	931,170	1,095,953
נדל"ן להשקעה	-	-	94,909	94,909
נכסי זכות שימוש	-	-	48,064	48,064
רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו	-	-	227,540	227,540
נכס מס נדחה	-	-	2,506	2,506
סה"כ נכסים	150,992	174,222	1,344,648	1,669,862
התחייבויות שוטפות:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,346	-	-	51,346
ספקים ונותני שירותים	64,943	127	-	65,070
זכאים ויתרות זכות	41,657	82	223	41,962
התחייבויות בגין חכירה	5,145	-	-	5,145
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	27,228	-	-	27,228
הלוואה לזמן קצר מאחר	-	19,618	-	19,618
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	294,289	40,545	-	334,834
אגרות חוב (כולל חלויות)	54,741	-	-	54,741
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	18,118	566	-	18,684
התחייבויות מסים נדחים	-	-	9,780	9,780
הלוואה לזמן ארוך מאחר	-	15,673	-	15,673
התחייבות בשל הטבות לעובדים	-	-	3,762	3,762
התחייבויות בגין חכירה	48,549	-	-	48,549
סה"כ התחייבויות	606,016	76,701	13,765	696,482
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(455,024)	97,521	1,330,883	973,380

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2021			
	ש"ח	מטבע חוץ		
	לא צמוד	אירו	פריטים לא כספיים או פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	44,899	8,484	-	53,383
פקדונות בנקאיים	50,703	-	-	50,703
חייבים ויתרות חובה	1,801	1,406	952	4,159
נכסים לא שוטפים:				
מזומנים מוגבלים	2,741	-	-	2,741
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך	1,195	418	8,672	10,285
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5,820	123,475	680,804	810,099
נדל"ן להשקעה	-	-	74,544	74,544
נכסי זכות שימוש	-	-	18,781	18,781
רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו	-	-	47,514	47,514
נכס מס נדחה	-	-	352	352
סה"כ נכסים	107,159	133,783	831,619	1,072,561
התחייבויות שוטפות:				
ספקים ונותני שירותים	298	43	-	341
זכאים ויתרות זכות	4,779	52	133	4,964
התחייבויות בגין חכירה	1,948	-	-	1,948
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	153,710	34,181	-	187,891
הלוואה לזמן ארוך מאחר	-	33,183	-	33,183
אגרות חוב (כולל חלויות)	57,747	-	-	57,747
הלוואה מצד קשור	-	197	-	197
התחייבויות מסים נדחים	-	-	8,548	8,548
התחייבויות בגין חכירה	17,619	-	-	17,619
סה"כ התחייבויות	236,101	67,656	8,681	312,439
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(128,942)	66,127	822,938	760,124

באור 17 - 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		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
	% השינוי			שער במועד הדיווח (בש"ח או בנקודות)		
1 אירו	**10.66**	(10.76)	1.70	**3.7530**	3.5199	3.9441
מדד המחירים לצרכן בנקודות	**5.3**	2.8	(0.7)	**143.58**	136.35	132.63
ממוצע שנתי אירו				**3.5366**	3.8238	3.9233

ג. ניתוח רגישות

התחזקות (החלשות) הש"ח כנגד האירו לתאריך 31 בדצמבר, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס. להערכת החברה, שינויים בשיעורים אלה הינם סבירים ואפשריים נכון למועד הדיווח הכספי.

	ליום 31 בדצמבר 2022	
	הון	רווח (הפסד)
	אלפי ש"ח	
עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)	**4,876**	**465**
ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)	**(4,876)**	**(465)**

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

	ליום 31 בדצמבר 2021	
	הון	רווח (הפסד)
	אלפי ש"ח	
עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)	3,306	424
ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)	(3,306)	(424)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

באור 17 - 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:

	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
		אלפי ש"ח	
מכשירים בריבית קבועה			
הלוואות לחברות מוחזקות	2%-12%	**164,783**	129,295
הלוואה מאחר	1.5%-2%	**(35,381)**	(33,183)
הלוואה מצד קשור	10%	**(170)**	(197)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)	1.9%-3.77%	**(40,545)**	(34,181)
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	2.42%	**(18,118)**	-
אגרות חוב	בעיקר- 5.3%	**(54,741)**	(57,747)
		15,828	3,987
מכשירים בריבית משתנה			
פקדונות בנקאיים	1%	**2,761**	50,703
מזומנים מוגבלים	1%	**4,086**	2,741
הלוואות לאחרים	2.60%	**1,245**	1,195
התחייבות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר		**(51,346)**	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)	5.4%-6.7%	**(294,289)**	(153,710)
		(337,543)	(99,071)

(ב) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית קבועה

בגין אגרות חוב, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות ולאחרים בשנת 2022 תוספת של 1% בשיעור הריבית (ללא שינוי בשער האירו) במועד הדיווח היה מגדיל את ההון ומגדיל את הרווח הנקי בסך של 158 אלפי ש"ח (שנת 2021 - מגדיל את ההון ומגדיל את הרווח בסך של 40 אלפי ש"ח).

ו. 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.

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד (המשך)

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים, הינם כדלקמן :

	ליום 31 בדצמבר			
	2022		2021	
	ערך בספרים (**)	שווי שוק (*)	ערך בספרים (**)	שווי שוק (*)
	אלפי ש"ח			
אגרות חוב (סדרה ב')	**55,965**	**56,109**	59,022	63,154

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

(**) כולל ריבית לשלם.

שווים ההוגן של הלוואות מבנקים ליום 31 בדצמבר 2022 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ - 939 אלפי אירו מיתרתם בדוחות הכספיים המאוחדים.

(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.

ז. 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						
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	38,548	-	-	25,003	63,701	608	127,860
תזרים מזומנים	(3,755)	62,260	45,067	(476)	(3,240)	(1,402)	98,454
המרת אגרות חוב להמרה	-	-	-	(25,683)	-	-	(25,683)
הפחתת ניכיון	-	-	-	1,257	258	-	1,515
השפעת שינויים בשערי חליפין	568	-	4,153	-	-	-	4,721
שינויים אחרים	-	-	-	-	-	401	401
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	38,548	-	-	25,003	63,701	608	127,860
תזרים מזומנים	77,243	-	(11,899)	(29)	(3,240)	(2,310)	59,765
הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	-	-	-	-	-	4,651	4,651
המרת הלוואה מזמן קצר לזמן ארוך	62,260	(62,260)	-	-	-	-	-
המרת אגרות חוב להמרה	-	-	-	(32)	-	-	(32)
הפחתת ניכיון	-	-	-	(19)	247	-	228
השפעת שינויים בשערי חליפין	(3,656)	-	(4,138)	-	-	-	(7,794)
שינויים אחרים	156	-	-	-	-	642	798
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	**187,891**	**-**	**33,183**	**21**	**57,726**	**19,567**	**298,388**
תזרים מזומנים	**108,955**	**35,430**	**-**	**(11)**	**(3,240)**	**(3,827)**	**137,307**
הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,923**	**7,923**
חברה שאוחדה לראשונה	**33,205**	**15,916**	**-**	**-**	**-**	**28,380**	**75,679**
הפחתת ניכיון	**-**	**-**	**-**	**1**	**244**	**-**	**245**
השפעת שינויים בשערי חליפין	**2,157**	**-**	**2,198**	**-**	**-**	**-**	**4,355**
שינויים אחרים	**2,626**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,651**	**4,277**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	**334,834**	**51,346**	**35,381**	**11**	**54,730**	**53,694**	**528,174**

באור 18 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

(1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותים - ראה באור 28(ג), בדבר צדדים קשורים.

(2) לפרטים בדבר שעבודים על נכסי נדל"ן להשקעה של חברת Malone וחברות מוחזקות שלה, ראה באור 14(ג) לעיל.

(3) ליום 31 בדצמבר, 2022 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות Sloane, Greenore, Langen, Grip 2, Grip 1 וחברות מוחזקות שלהן שערכם בספרים 1,269,295 אלפי ש"ח (בשנת 2021- 967,646 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-492,893 אלפי ש"ח (בשנת 2021- 342,741 אלפי ש"ח). הדוחות הכספיים של Langen מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.

(4) באשר לשעבוד להבטחת אגרות חוב (סדרה ב') ראה באור 15(ב)(2).

(5) באשר לשעבוד להבטחת הלוואות שנטלה חברת להב אנרגיה ירוקה ראה באורים 15(ב)(5) ו - 15(ב)(6).

(6) ראה באור 12(1) בדבר השכרת שטחי משרדים במבנה ביקום.

(7) 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.

<u>פרטים אודות הפרויקט</u>

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 בעלי 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 הממן את זכויותיהם בשותפות.

הקמת הפרוייקט מותנית, בין היתר, בתנאים הבאים: אישור סופי של תב"ע במקרקעין שתאפשר את הקמת המתקן, כאשר למועד דוח זה תב"ע שכזו 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 תירשמנה למסחר בבורסה, וכן הוראות שונות המסדירות את היחסים ביניהם.

למועד אישור הדוחות התמלאו התנאים המתלים בין הצדדים אך אישור התב"ע הסופי טרם התקבל.

באור 19 - הון וקרנות

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.

א. הון מניות ופרמיה על מניות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפים	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב		
הון מניות מונפק ונפרע	**237,015**	237,015
הון רשום	**270,000**	250,000

(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 השאריתי של החברה.

(2) 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 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.

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.

לאחר השלמת ההנפקה, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה המחזיק נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ב- 44.24% ממניות החברה במקומם של חגית ואלי השקעות ואוברסיז.

(4) 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).

(5) 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).

(6) ביום 12 באפריל, 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 20,000,000 ש"ח, המחולקים ל- 20,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 270,000,000 ש"ח המחולקים ל- 270,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם.

באור 19 - הון וקרנות (המשך)

א. הון מניות ופרמיה על מניות (המשך)

(7) 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 הדריקטוריון 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.

(8) 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 (מתוך זה בשנת 2020 גייסה החברה סך של 46,513 אלפי ש"ח והיתרה בשנת 2021). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ - 11.46% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

(9) 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.

(10) 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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
גידול (קיטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני: Langen, Sloane, Grip 2, Grip 1, Freixial ו - Haypark (אירו)	**18,932**	(25,536)	761
גידול (קיטון) נטו בקרן תרגום פעילות חברות מאוחדות (Greenore ו- Malone) (אירו)	**15,609**	(18,655)	2,381
	34,541	(44,191)	3,142

באור 19 - הון וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים

ביום 15 בנובמבר 2021 הוחלט על תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד ששולם הינו 20 מיליוני ש"ח (כ - 8.43 אגורות למניה), המועד הקובע הינו 24 בנובמבר 2021 ומועד התשלום היה 6 בדצמבר 2021.

לאחר תאריך הדוח, ביום 29 במרץ 2023 אישר דריקטוריון החברה תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד שישולם הינו 40 מיליוני ש"ח (כ - 16.87 אגורות למניה).

בשנים 2020 ו - 2022 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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות	**162,091**	**171,953**	132,603

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
יתרה ליום 1 בינואר	**237,015**	217,738	71,673
השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה	**-**	18,548	91,530
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לתקופת הדוח	**237,015**	236,286	163,203

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 המדללות, באופן הבא:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	**162,091**	171,953	134,341
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס	**-**	(49)	919
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)	**162,091**	171,904	135,260

באור 20 - רווח למניה (המשך)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020 (1)
	אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה	**237,015**	236,286	163,203
השפעת ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה	**-**	45	6,893
השפעת ההמרה של כתבי אופציות למניות	**3,844**	3,264	-
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה	**240,859**	239,595	170,096

(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.

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:

<u>הענקת כתבי אופציה למניות לסגן יו"ר הדריקטוריון ולמנכ"ל החברה של החברה ביום 23 ביולי, 2020</u>

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) רוז'נסקי (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 הענקה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים.
כל כתב אופציה במנה הראשונה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.470 ש"ח לכל אופציה.
כל כתב אופציה במנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.594 ש"ח לכל אופציה.
כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.724 ש"ח לכל אופציה.
כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.860 ש"ח לכל אופציה.

פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה למועד ההענקה 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 ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקה)	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.

באור 21 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

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 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות בעיקר הטבות לאחר סיום העסקה והטבות לטווח קצר בגין חופשה והבראה, הנכללות במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות בהתחייבויות השוטפות.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לחברה תוכניות הטבה מוגדרות בגין חלק מהעובדים, בגינן היא מפקידה סכומים בקופות ובפוליסות ביטוח מתאימות.

(1) הרכב הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של מחויבויות	13,724	-
שווי הוגן של נכסי התכניות	(9,962)	-
סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים	3,762	-

(2) הוצאה שנזקפה לרווח והפסד ולרווח או הפסד כולל אחר בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות שרות שוטף	377	-	-
עלויות (הכנסות) ריבית, נטו	56	-	-
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	(674)	-	-
	(241)	-	-

(3) הנחות אקטואריות ששימשו בחישוב התחייבות בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

	2022	2021	2020
	%	%	%
שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (ריבית נומינלית)	4.71	-	-
שיעור עליות שכר עתידיות	2.78	-	-
שיעור תחלופת עובדים עתידית	5-41	-	-
שיעור אינפלציה חזוי	2.78	-	-

ליום 31 בדצמבר 2022 גידול בריבית ההיוון ובשיעור עליות השכר בשיעור של 10% היה מגדיל (מקטין) את המחויבות בגין הטבות לעובדים בסך של כ- (521) אלפי ש"ח וכ-114 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(4) לגבי שאר העובדים שעל תשלומי הפיצויים שלהם, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תכניות להפקדה מוגדרת. הוצאות שנזקפו בספרי החברה בגין תכניות הפקדה מוגדרת הינם 544 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

באור 23 - הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
פחת	**6,639**	6,286	3,931
ביטוח מתקנים	**140**	107	111
אחזקה שוטפת	**1,150**	1,261	772
	7,929	7,654	4,814

באור 24 - הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
שכר עבודה ונלוות	**21,141**	-	-
קבלני משנה	**20,618**	-	-
הוצאות הטמנה ופסולת	**61,274**	-	-
אחזקת משאיות לרבות פחת	**18,677**	-	-
אחזקה ותיקונים	**1,051**	-	-
אחרות	**809**	-	-
	123,570	-	-

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
פחת	**386**	291	305
שכר עבודה ונלוות (1)	**7,302**	2,103	1,498
משרדיות ואחזקה	**845**	689	576
שירותים מקצועיים ושכר דירקטורים	**6,518**	5,541	4,776
נסיעות לחו"ל	**121**	9	7
דמי ניהול (1)	**3,597**	3,410	4,451
אחזקת רכב (1)	**597**	339	158
אחרות	**1,130**	971	355
	20,496	13,353	12,126

(1) ראה באור 28 בדבר צדדים קשורים.

באור 26 - הכנסות והוצאות מימון אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון אחרות:			
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים	**507**	60	104
הכנסות ריבית מהלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת	**9,350**	8,648	7,684
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	**-**	-	13
	9,857	8,708	7,801
הוצאות מימון אחרות:			
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב	**3,177**	3,303	4,513
הוצאות ריבית בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת	**13,348**	7,024	3,173
הוצאות מימון אחרות	**1,635**	833	715
	18,160	11,160	8,401

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה באור 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 27 - 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 שערוך 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.

באור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה (המשך)

(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 בלוכסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

פורטוגל
שיעור מס חברות - 21% (ככל שרווחי החברה עולים של 1.5 מיליון אירו אז יחול מס נוסף שנע בין 3%-9%, העולה ככל שרווחי החברה עולים).

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.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הוצאות מסים שוטפים			
בגין השנה השוטפת	**(504)**	(840)	(712)
הוצאות מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	**(44)**	(341)	(238)
סך הוצאות מסים	**(548)**	(1,181)	(950)

באור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה	**164,248**	173,307	133,631
שיעור מס סטטוטרי	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל	**37,777**	39,861	30,735
תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:			
הוצאות לא מוכרות	**408**	943	289
נטרול המס בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(38,860)**	(38,438)	(12,916)
הכנסות פטורות ממס	**(9,200)**	(17,349)	(21,905)
הבדלים בהגדרות בין הוצאות והכנסות בספרים לבין מס הכנסה	**(2,257)**	4,003	(459)
הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים	**12,680**	12,161	5,206
הוצאות מסים על ההכנסה	**548**	1,181	950

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

	נדל"ן להשקעה	איסוף וטיפול בפסולת	הפרשים זמניים אנרגיה ירוקה	הפסדים להעברה	השקעות בחברות מוחזקות	עודפי עלות והפרשים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	(4,534)	-	(5,810)	2,482	(699)	112	(8,449)
שינויים בשנת 2021:							
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(930)	-	527	78	(37)	21	(341)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	562	-	-	(47)	79	-	594
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	(4,902)	-	(5,283)	2,513	(657)	133	(8,196)
שינויים בשנת 2022:							
חברה שאוחדה לראשונה	**-**	**491**	**-**	**-**	**-**	**884**	**1,375**
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(1,110)**	**(863)**	**305**	**703**	**74**	**258**	**(44)**
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	**(392)**		**-**	**22**	**(39)**	**-**	**(409)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**(6,404)**	**(372)**	**(4,978)**	**3,238**	**(622)**	**1,275**	**(7,274)**

ד. מסים נדחים שהוכרו בגין מרכיבי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	**(39)**	79	(54)

באור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

	הפסד שבגינו הוכר נכס מס נדחה		הפסד שבגינו לא הוכר נכס מס נדחה (1)	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021	2022	2021
	אלפי ש"ח			
סוג ההפסד:				
הפסד הון מניירות ערך	**-**	-	**230**	-
הפסד הון מועבר	**-**	-	**1,950**	-
הפסד שוטף מעסק	**5,433**	1,744	**-**	20,695
הפסד מועבר מעסק	**11,546**	9,112	**29,834**	40,336
	16,979	10,856	**32,014**	61,031

(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 2020. בחברות מאוחדות בישראל טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנת המס 2017.
בחברות מוחזקות בגרמניה ולוקסמבורג טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנת המס 2017.

באור 28- צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2022		2021		2020	
	מס' החייבים/זכאים	סכום	מס' החייבים/זכאים	סכום	מס' החייבים/זכאים	סכום
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
תשלום מבוסס מניות (ראה באור 21)	2	**1,704**	2	2,357	2	1,035
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	5	**1,493**	5	1,194	5	983
הוצאות ריבית לצדדים קשורים	2	**72**	2	172	2	303
הוצאות משרדיות ואחזקת משרד (ראה להלן ג'1)	1	**-**	1	162	1	354
אחזקת רכב (ראה להלן ג'2)	1	**319**	1	332	1	158
שכר עבודה ונלוות (ראה להלן ג'2)	1	**1,638**	1	1,626	1	1,133
דמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים (ראה להלן ג'5-1)	3	**3,597**	3	3,410	3	4,991
		8,823		9,253		8,957
הכנסות ריבית מצדדים קשורים (ראה באור 11(3)(ז))	8	**9,346**	8	8,617	10	7,653

באור 28- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

	ליום 31 בדצמבר 2022	
	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות
	אלפי ש"ח	
יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה	-	2,329
יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות	1,904	747
יתרות בגין צדדים קשורים אחרים	-	45,471
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)	164,783	-

	ליום 31 בדצמבר 2021	
	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות
	אלפי ש"ח	
יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה	-	2,329
יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות	1,362	766
יתרות בגין צדדים קשורים אחרים	-	197
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)	129,295	-

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

(1) בהמשך לאמור בבאור 19(א)(3), 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 ובהתאם בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 לא נזקפו הוצאות בגין ההסכם האמור (2021- 162 אלפי ש"ח; 2020 - 532 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, מר לוי 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- 1,272 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות (2021- 1,258 אלפי ש"ח).

בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם על סיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים.

באור 28- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) 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, 2022 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- 1,957 אלפי ש"ח (2021- 1,958 אלפי ש"ח; 2020 - 2,090 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לגב' זמיר בתקופת הדוח בסך של כ - 511 אלפי ש"ח (2020- 707 אלפי ש"ח; 2019 - 310 אלפי ש"ח).

(4) ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 11 במאי, 2019 את חידוש כהונת מר רוז'נסקי לדירקטור בחברה וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות בתמורה לדמי ניהול בסך 75 אלפי ש"ח (צמודי מדד), בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי. החל מיום 1 ביוני, 2020 יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של משרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי ניהול בסך של כ - 100 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר רוז'נסקי , לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל - 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 21 לעיל.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, 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-2,325 אלפי ש"ח (בשנת 2021- 2,151 אלפי ש"ח; בשנת 2020 -2,508 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר רוז'נסקי בתקופת הדוח בסך של כ - 1,193 אלפי ש"ח (2020- 1,650 אלפי ש"ח).

(5) לאחר שנתקבלו אישורי ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם שלמה פדידה או עם חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי סמנכ"ל כספים, בתוקף החל מיום 1 ביולי, 2017, בהיקף משרה של 90% לפחות ובתמורה לסך חודשי של 60,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין. מובהר כי בין שלמה פדידה לחברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. ביום 25 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית, את זכאותו של מר פדידה למענק שנתי מבוסס יעדים בהתאם למדיניות המענקים של החברה לנושאי משרה וזאת עד לתקופה של 6 משכורות חודשיות.

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2020 את עדכון תנאי העסקתו של מר שלמה פדידה. החל מיום 1 ביוני, 2020 יכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי הניהול בסך של כ - 65 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר פדידה, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 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- 1,441 אלפי ש"ח (2021- 1,429 אלפי ש"ח; 2020 – 2,078 אלפי ש"ח).

באור 28- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(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) 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.

(8) 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 הועמדו 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.

(9) לפרטים בדבר הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לבעל השליטה, ראה באור 19(א)(7).

באור 29 - 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, בעיקר 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 11(3)(ו).

5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - כמתואר בבאור 10(2)(ג)(5), ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ והחל ממועד זה פועלת החברה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר.

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 ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר, משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי עלות ההכנסות, הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר הפעילות והוצאות מימון נטו (ללא הוצאות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	מוצרי הדלק בישראל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	סך הכל
	אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022							
הכנסות המגזר	137,814	11,348	20,543	56,365	2,595,000	(2,667,943)	153,327
רווחי (הפסדי) המגזר	7,205	(4,489)	44,301	130,103	24,400	(182,295)	19,225
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו							(12,184)
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו							(12,259)
הכנסות אחרות							508
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35	38	35,403	113,002	20,480	-	168,958
רווח לפני מיסים על ההכנסה							164,248
נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2022:							
נכסי המגזר	326,842	187,530	584,343	1,296,154	1,458,800	(2,235,748)	1,617,921
נכסים שלא הוקצו למגזרים							51,941
התחייבויות מגזר	114,557	262,019	309,474	717,313	1,258,000	(2,201,594)	459,770
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים							236,712

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן מניב בישראל (*)	נדל"ן מניב בגרמניה	מוצרי הדלק בישראל (*)	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	סך הכל
	אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021						
הכנסות המגזר	11,222	13,299	48,944	1,498,314	(1,556,534)	15,245
רווחי (הפסדי) המגזר	742	67,228	89,357	60,866	(191,658)	26,535
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו						(13,697)
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו						(6,675)
הכנסות אחרות						23
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	286	53,864	76,966	36,005	-	167,121
רווח לפני מיסים על ההכנסה						173,307
נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2021:						
נכסי המגזר	93,950	505,086	969,604	1,238,800	(1,820,599)	986,841
נכסים שלא הוקצו למגזרים						85,720
התחייבויות מגזר	50,897	239,184	347,799	1,016,800	(1,525,350)	129,330
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים						183,107

(*) הנתונים משקפים את פיצול הפעילות החל מ- 1 באפריל, 2021 - ראה גם באור 11(3)(ז).

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן מניב	מוצרי הדלק בישראל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020					
הכנסות המגזר	7,267	43,419	154,700	(193,988)	11,398
רווחי המגזר	2,215	60,874	96,033	(58,971)	100,151
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים					(10,979)
הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים					(11,734)
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטתה שווי המאזני	222	52,900	3,033	-	56,155
הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים					38
רווח לפני מסים על ההכנסה					133,631
נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2020:					
נכסי המגזר	51,360	958,198	1,260,000	(1,416,207)	853,351
נכסים שלא הוקצו למגזרים					14,770
התחייבויות מגזר	39,109	390,531	1,017,800	(1,283,149)	164,291
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים					128,562

באור 30 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

1. ביום 2 בפברואר 2023 הנפיקה החברה במסגרת תשקיף המדף מיום 30 באוגוסט 2021, 220,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.73% לשנה. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה על ידי החברה הינה 220,000 אלפי ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,864 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 3.95% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים חצי שנתיים, כאשר 7 התשלומים הראשונים הינם תשלומים שווים בשיעור של 4% מסכום הקרן, והתשלום האחרון הינו בשיעור של 72% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 10 בינואר 2025 והתשלום האחרון של הקרן (בשיעור של 72% מסכום הקרן) ישולם ביום 10 ביולי 2028.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 10 ביולי 2023 ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 10 ביולי 2028.

קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ג') צמודות למדד המחירים לצרכן.

באור 30 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

1. (המשך)

<u>אמות מידה פיננסיות:</u>

(א) הון עצמי מינימאלי

ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי.

(ב) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 70%.

"הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').

"חוב פיננסי נטו" משמעו - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל, על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

"תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

"CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

2. ביום 6 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מסווג של 15,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הקצאת אגרות החוב המוצעות תעשה בתמורה לסך של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ובסך הכל בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 15,000,000 ש"ח.

לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, היקף אגרות חוב (סדרה ג') יעמוד של סך של 235,000,000 ש"ח ע.נ.

תנאי אגרות החוב המוצעות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

באור 30 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

3. ביום 13 בפברואר 2023, השלימה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, רכישה של 100% מהון המניות של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה.

<u>עיקרי העסקה</u>

א. החברה הרוכשת רכשה את מלוא הונן המונפק של חברות זרות הרשומות בהונגריה, שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם מתקנים סולאריים בהיקף של כ - 15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותם.

ב. בתמורה למניות בחברות הנרכשות, שולם סכום של כ - 18 מיליוני אירו, כולל הוצאות עסקה.

ג. סכום הרכישה שולם על ידי החברה הרוכשת באמצעות הלוואות בעלים שהוזרמה לה על ידי החברה, בסך של כ - 7 מיליוני אירו, כאשר היתרה שולמה באמצעות הלוואות קיימות של החברות הנרכשות שהועמדו בעבר על יד בנק מקומי, ההלוואות המקומיות כוללות:

i. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של כ -16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ – 15 שנים), שיתרתה להיום כ-7.4 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית נומינלית (לא צמודה) שנתית בשיעור של כ – 6%.

ii. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ-15 שנים) שיתרתה להיום כ- 3.2 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית בשיעור של הליבור ההונגרי בצרוף שני אחוז.

<u>פרטים אודות המתקנים שבבעלות החברות הנרכשות</u>

המתקנים בהונגריה מחוברים לרשת החשמל, עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT) בתוקף ל- 23 שנים נוספות דהיינו - עד לשנת 2045 ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד.

4. באשר להחלטה על תשלום דיבדנד שנתקבלה לאחר תאריך הדו"ח ראה ביאור 19(ג).

להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר, 2022

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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של להב אל. אר. ריאלאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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-343 וכ- 329 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-53, 89 ו-3 מיליוני לשנים 2022, 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
29 במרץ, 2023

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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.

נתונים על המצב הכספי

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	(3)(א)	**43,296**	27,361
פיקדונות בנקאיים		**-**	50,004
חייבים ויתרות חובה		**954**	1,047
סה"כ נכסים שוטפים		**44,250**	78,412
נכסים לא שוטפים			
מזומנים מוגבלים	(3)(ב)	**1,636**	1,637
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך		**1,376**	1,326
השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות	(6)	**1,191,576**	889,229
נכסי זכות שימוש		**4,323**	4,560
רכוש קבוע		**1,165**	708
נכס מס נדחה	(5)	**25**	7
סה"כ נכסים לא שוטפים		**1,200,101**	897,467
סה"כ נכסים		**1,244,351**	975,879
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים		**18,875**	1,500
חלויות שוטפות של אגרות חוב		**16,212**	3,251
הלוואה לזמן קצר מאחר		**19,618**	-
זכאים ויתרות זכות		**4,133**	4,129
התחייבויות בגין חכירה		**166**	160
סה"כ התחייבויות שוטפות		**59,004**	9,040
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב		**38,529**	54,496
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		**154,751**	115,351
הלוואה לזמן ארוך מאחר		**15,763**	33,183
התחייבויות בגין חכירה		**4,265**	4,432
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**213,308**	207,462
סה"כ התחייבויות		**272,313**	216,502
הון			
הון מניות		**253,570**	253,570
כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות		**276,870**	260,840
קרן תרגום של פעילויות חוץ		**(30,132)**	(64,673)
יתרת רווח		**471,731**	309,640
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**972,039**	759,377
סה"כ התחייבויות והון		**1,244,351**	975,879

אבי לוי	חוה זמיר טואף	שלמה פדידה
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 29 במרץ, 2023

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
		אלפי ש"ח		
פעילות נמשכת:				
הוצאות הנהלה וכלליות		**(13,508)**	(13,697)	(16,105)
הכנסות אחרות, נטו		**108**	13,349	93,050
רווח (הפסד) תפעולי		**(13,400)**	(348)	76,945
הכנסות מימון		**15,784**	15,455	14,912
הוצאות מימון		**(10,487)**	(7,430)	(12,089)
הכנסות מימון, נטו		**5,297**	8,025	2,823
רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון		**(8,103)**	7,677	79,768
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		**170,137**	164,490	52,704
רווח לפני מסים על הכנסה		**162,034**	172,167	132,472
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(5)	**57**	(72)	131
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה		**162,091**	172,095	132,603
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:				
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס :		**33,867**	(44,191)	3,142
רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה		**195,958**	127,904	135,745

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	**2021**	**2020**
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה	**162,091**	172,095	132,603
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(170,137)**	(163,890)	(52,704)
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	(13,949)	(93,000)
דיבדנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**40,000**	60,000	-
תשלומים מבוססי מניות	**1,704**	2,357	1,035
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	**(57)**	72	(131)
הכנסות מימון אחרות, נטו	**(14,855)**	(13,378)	(5,344)
רווח הון ממימוש נכסים פיננסים	**-**	(910)	(319)
פחת והפחתות	**386**	199	304
	(140,667)	(129,499)	(150,159)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**156**	175	17,472
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(68)**	(310)	1,148
	88	(135)	18,620
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**21,512**	42,461	1,064
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**-**	(75,000)	(329,802)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(142,824)**	(33,639)	(157,223)
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**18,913**	40,515	105,685
ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר	**50,155**	(49,973)	24,751
השקעה בניירות ערך סחירים	**-**	(19,992)	(9,978)
תמורה מימוש ניירות ערך סחירים	**-**	20,902	10,297
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך	**(606)**	(725)	(31)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(74,362)**	(117,912)	(356,301)

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה	-	-	1,166
תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים	-	-	3,887
תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות	-	49,532	249,708
תקבולים על חשבון מניות	**15,000**	25,000	-
חלוקת דיבדנד	-	(20,000)	-
קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר	-	-	150,643
החזר הלוואה לזמן קצר לאחר	-	(11,899)	(105,576)
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	-	(260)	60,260
פרעון התחייבות בגין חכירה	**(348)**	(470)	(323)
פירעון אגרות חוב	**(3,251)**	(3,269)	(3,716)
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**3,546**	24,663	-
החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(466)**	(25,307)	(266)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**185,000**	55,200	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים	**(130,200)**	(1,500)	(2,048)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**69,281**	91,690	353,735
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**16,278**	16,239	(1,502)
השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	**(343)**	(267)	(6,971)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**27,361**	11,389	19,862
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**43,296**	27,361	11,389
מידע נוסף על תזרימי מזומנים			
ריבית ששולמה במזומן	**9,611**	6,248	3,965
ריבית שהתקבלה במזומן	-	-	259
נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן			
המרת אגרות חוב להמרה	-	32	25,683
תמורה נדחית בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	37,500
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	-	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 9ג' 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, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

לעניין משבר התפשטות נגיף הקורונה, ראה באור 1(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים.
לעניין השפעת המלחמה באוקראינה, ראה באור 1(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים.
לעניין השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית, ראה באור 1(ה) בדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

(1) החברה - להב אל.אר רילאסטייט בערבון מוגבל.

(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, בסעיף השקעה בחברות מוחזקות מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין עודפי עלות.

(2) נתונים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות לרבות הפחתת עודפי עלות וירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים בבנקים -בש"ח	**43,267**	25,248
מזומנים בבנקים -באירו	**29**	2,113
	43,296	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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	**1,224**	1,296
הוצאות לשלם	**2,461**	2,415
צדדים קשורים	**258**	242
עובדים	**24**	38
אחרים	**122**	83
	4,089	4,074

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

	ליום 31 בדצמבר 2022						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
		אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
זכאים ויתרות זכות	**4,089**	**4,089**	**4,089**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר	**35,381**	**36,030**	**20,030**	**16,000**	**-**	**-**	**-**
התחייבויות בגין חכירה	**4,431**	**6,334**	**347**	**347**	**347**	**347**	**4,946**
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	**173,626**	**189,776**	**22,565**	**21,780**	**21,374**	**20,921**	**103,136**
אגרות חוב	**54,741**	**58,938**	**17,479**	**17,833**	**16,974**	**6,652**	**-**
סך הכל	**272,268**	**295,167**	**64,510**	**55,960**	**38,695**	**27,920**	**108,082**

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2021						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך
		אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
זכאים ויתרות זכות	4,074	4,074	4,074	-	-	-	-
הלוואה לזמן ארוך מאחר	33,183	33,970	623	33,347	-	-	-
התחייבויות בגין חכירה	4,592	6,768	347	347	347	347	5,380
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	116,851	119,878	4,436	115,442	-	-	-
אגרות חוב	57,747	65,124	4,962	18,703	17,833	16,974	6,652
סך הכל	216,447	229,814	14,442	167,839	18,180	17,321	12,032

5. מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות (הוצאות) מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	**57**	(72)	131
הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	**57**	(72)	131

ב. פריטים שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הפסדים מעסק לצורך מס	**29,451**	63,888
הפסד הון מניירות ערך	**230**	-
הפסד הון מועבר	**1,950**	-

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 2020.

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 10 ו- 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב) הלוואות לחברות מאוחדות

	שיעור ריבית	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות בש"ח:			
להב אנרגיה ירוקה	2.42%	**101,305**	376
הלוואות צמודות לאירו:			
Greenore Holdings SARL	7%-9%	**78,739**	51,955
Malone Holdings SARL	7%-12%	**54,929**	40,849
		234,973	93,180

ג) השקעות בחברות מאוחדות

	שיעור אחזקה	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	%	אלפי ש"ח	
Greenore Holdings SARL	100%	**51,399**	14,576
Malone Holdings SARL	100%	**70,079**	49,946
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	100%	**35,834**	36,387
		157,312	100,909

ד) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**696,142**	600,894
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**103,149**	94,246
	799,291	695,140

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי

א. ביום 6 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מסווג של 15,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הקצאת אגרות החוב המוצעות תעשה בתמורה לסך של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ובסך הכל בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 15,000,000 ש"ח.

לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, היקף אגרות חוב (סדרה ג') יעמוד של סך של 235,000,000 ש"ח ע.נ.

תנאי אגרות החוב המוצעות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

ב. לאחר תאריך הדוח, ביום 29 במרץ 2023 אישר דריקטוריון החברה תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד שישולם הינו 40 מיליוני ש"ח (כ - 16.87 אגורות למניה).

ג. 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 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 כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור ההחזקה 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.

כתנאי להעמדת ההלוואה החדשה, התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5. 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.
(ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של החברה על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

2. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1. 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 בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים;
(ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", 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.

למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

Malone Holdings SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד הכולל	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	8-31

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

גבעתיים,
29 במרץ, 2023

עמית, חלפון
רואי חשבון

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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	
		2022	2021
	באור	אלפי אירו	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		**120**	1,624
חייבים ויתרות חובה	4	**458**	446
סה"כ נכסים שוטפים		**578**	2,070
נכסים לא שוטפים			
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**3,586**	1,717
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	6	**16,359**	12,058
נדל"ן להשקעה	7	**23,012**	21,178
מקדמה בגין נדל"ן להשקעה	5(3)(ד)	**1,036**	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		**111**	119
סה"כ נכסים לא שוטפים		**44,101**	35,072
סה"כ נכסים		**44,682**	37,142

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	באור	אלפי אירו	
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	8	**508**	496
ספקים ונותני שירותים		**33**	12
זכאים ויתרות זכות	9	**113**	110
סה"כ התחייבויות שוטפות		**654**	618
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואה מהחברה האם	8	**14,636**	11,605
הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם	10(ה)(1)	**22**	25
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	5(3)(ד)	**104**	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	8	**8,710**	9,214
התחייבויות מיסים נדחים	16	**1,638**	1,278
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**25,110**	22,122
סה"כ התחייבויות		**25,764**	22,740
הון	12		
הון מניות		**13**	13
יתרת רווח		**18,663**	14,196
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**18,676**	14,209
זכויות שאינן מקנות שליטה		**242**	193
סה"כ הון		**18,918**	14,402
סה"כ התחייבויות והון		**44,682**	37,142

29 במרץ, 2023		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	Nicolass Johanns Alexander van Zeeland Director	Michelle Marie Carvill Director

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		אלפי אירו	
הכנסות		**1,378**	1,303
עלות הכנסות	13	**(297)**	(279)
רווח גולמי		**1,081**	1,024
הוצאות הנהלה וכלליות	14	**(70)**	(99)
הכנסות אחרות		**2**	-
שינוי בשווי ההוגן של נדל״ן להשקעה, נטו	7	**1,833**	1,274
רווח מפעולות רגילות		**2,846**	2,199
הכנסות מימון		**262**	230
הוצאות מימון	15	**(1,475)**	(1,390)
הוצאות מימון, נטו		**(1,213)**	(1,160)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	6	**3,248**	2,538
רווח לפני מיסים על הכנסה		**4,881**	3,577
מיסים על הכנסה	16	**(365)**	(236)
רווח נקי וכולל לשנה		**4,516**	3,341
רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה		**4,467**	3,334
זכויות שאינן מקנות שליטה		**49**	7
רווח נקי וכולל לשנה		**4,516**	3,341

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				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**13**	**14,196**	**14,209**	**193**	**14,402**
רווח נקי וכולל לשנה	**-**	**4,467**	**4,467**	**49**	**4,516**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**13**	**18,663**	**18,676**	**242**	**18,918**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
יתרה ליום 1 בינואר 2021	13	10,862	10,875	186	11,061
רווח נקי וכולל לשנה	-	3,334	3,334	7	3,341
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	13	14,196	14,209	193	14,402

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח נקי לשנה	**4,516**	3,341
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	**(3,248)**	(2,538)
מסים על ההכנסה	**365**	236
הוצאות מימון אחרות, נטו	**1,016**	1,035
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(1,834)**	(1,274)
	(3,701)	(2,541)
מיסים ששולמו במזומן	**(5)**	(5)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות	**(4)**	(8)
שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה	**20**	(416)
	16	(424)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**826**	371
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(1,036)**	(64)
החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**92**	1,843
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(2,411)**	-
פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**536**	1,096
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(2,819)**	2,875
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם	**-**	(72)
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(1,144)**	-
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**-**	1,086
פירעון הלוואות לחברה האם	**(715)**	(4,175)
קבלת הלוואות מחברה האם	**2,735**	-
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**104**	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**-**	1,600
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**(491)**	(510)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**489**	(2,071)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**(1,504)**	1,175
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**1,624**	449
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**120**	1,624
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
ריבית ששולמה במזומן	**210**	275

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, 2022 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) <u>החברה</u> - Malone Holdings SARL.
(2) <u>חברה האם</u> - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
(3) <u>הקבוצה</u> - Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות שלה.
(4) <u>חברות מאוחדות/חברות בנות</u> - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
(5) <u>צד קשור</u> - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

ב. 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. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסיה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה. מרבית ההגבלות שהוטלו בישראל וגרמניה המהלך השנים 2020 עד 2022 צומצמו או הוסרו והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

ג. <u>השפעת המלחמה באוקראינה</u>

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 הקבוצה אינה חשופה באופן מהותי בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו השלכות שונות גם על פעילותה של הקבוצה, 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 הגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

באור 1 - כללי (המשך):

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

ז. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת נכסים.
מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.
המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

(4) השקעה בחברות כלולות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס.

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 ראיה לירידת ערך.

(6) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט בסעיף (1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק 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 פיננסים הינה כדלקמן:

1. <u>נכסים פיננסים</u>

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. <u>החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:</u>

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים 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 פיננסים (המשך)

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסים; 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 פיננסים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסים 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 פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.
לחברה נכסים פיננסים 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 פיננסים אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל 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 הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.
התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.
כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.
במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. קיזוז מכשירים פיננסים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו ,וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים .על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי ,אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול ,או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן ,אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו.
ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

י. הוצאות מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה כוללים 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.

<u>קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים</u>
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.

<u>תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד</u>
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 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-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.

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

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.
התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל IAS37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה - IASB תיקון ל - IAS 37 בדבר עלויות ש על החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן: "התיקון").
התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזים (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון יישום בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא יישום יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון יישום למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
נכסים שוטפים		
צדדים קשורים	**376**	412
הוצאות מראש	**69**	21
אחרים	**13**	13
	458	446

באור 5 - חברות בנות

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

	מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת	
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
Malone Emmerich GmbH & Co. KG 3(א)	גרמניה	**100%**	100%
HNT Objektgesellschaft mbH 3(ב)	גרמניה	**94%**	94%
Malone Objekt Dortmund-Brackel S.à.r.l. GmbH & Co. KG 3(ג)	גרמניה	**100%**	100%
Malone Eagle 3(ד)	גרמניה	**90%**	-

(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר, 2022:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
Malone Emmerich GmbH & Co. KG	13,889 אלפי אירו	4,634 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
HNT Objektgesellschaft mbH	9,124 אלפי אירו	4,585 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.

ד. יתרת הזכויות (10%) מוחזקת בידי שותף מקומי שהינו מנהל הנכסים של החברה בגרמניה.

ביום 8 בדצמבר, 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב בדבר רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה.

הנכס ממוקם בעיר Aschaffenburg שבאזור פרנקפורט שבגרמניה, וממוקם בסמוך למרכז העיר באזור הקרוב לתחבורה ציבורית ולבתי מגורים, בשטח בנוי של כ- 17 אלף מ"ר, על קרקע בשטח של כ- 19 אלף מ"ר.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ - 10,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ - 665 אלפי אירו.

סכום הרכישה והוצאות העסקה ישולמו על ידי החברה באמצעות הלוואות בעלים שיועמדו על ידי Malone והשותף המקומי בסך של כ- 4.4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שעתידים לקבל חברת הבת והשותף המקומי מבנק מקומי על פי הסכם מחייב, בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה עתידה לשאת ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.85% ולאחר מכן הריבית עתידה להיקבע על בסיס ריבית היוריבור פלוס מרווח מוסכם. החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של 2% לכל תקופת ההלוואה ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

ליום 31 בדצמבר 2022 שולם סך של כ – 1,036 אלפי אירו על חשבון רכישת הנכס.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות.

ביום 20 בינואר 2023 הושלמה עסקת הרכישה.

באור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות

א. חברה כלולה

1. מידע תמציתי בדבר חברה כלולה:

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	אלפי אירו															
Zulpich	6%	6%	85	96	11,644	9,612	581	400	6,164	5,075	4,983	4,234	299	254	299	254

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

	הכנסות		סך רווח (הפסד)		חלק החברה ברווח		התאמות אחרות		חלק החברה ברווח שהוצג בספרים	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	אלפי אירו									
Zulpich	582	447	750	(179)	45	(11)	-	-	45	(11)

באור 6 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפת (המשך)

ב. עסקות משותפות

1. מידע תמציתי בדבר עסקות משותפות:

(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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	אלפי אירו															
Sloane Wuerselen GmbH	50%	50%	102	119	7,056	6,173	92	107	2,568	2,502	4,498	3,683	2,249	1,842	2,249	1,842
Sloane Bochum GmbH & Co. KG	50%	50%	163	124	5,109	4,839	157	107	3,217	3,301	1,898	1,555	949	778	949	778
Sloane Aue GmbH & Co.KG	50%	50%	33	87	6,446	5,817	107	107	4,575	4,609	1,797	1,188	899	594	899	594
Monchengladbach	50%	50%	187	183	7,635	5,616	121	108	3,309	3,295	4,391	2,396	2,195	1,198	2,195	1,198
Around town (*)	75%	75%	5,212	5,097	33,111	17,940	2,138	1,949	23,160	9,706	13,024	11,381	9,768	8,536	9,768	7,392

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

	הכנסות		סך רווח (הפסד)		חלק החברה ברווח (בהפסד)		התאמות אחרות		חלק החברה ברווח שהוצג בספרים	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	אלפי אירו									
Sloane Wuerselen GmbH	464	391	996	1,056	498	528	-	(8)	498	520
Sloane Bochum GmbH & Co. KG	489	468	342	676	171	338	-	-	171	338
Sloane Aue GmbH & Co.KG	403	385	609	433	304	216	-	-	304	216
Monchengladbach	543	422	1,995	61	997	31	-	-	997	31
Around town (*)	1,810	1,133	1,643	1,926	1,233	1,444	-	-	1,233	1,444

(*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים:

	2022	2021
	אלפי אירו	
יתרה ליום 1 בינואר	**21,178**	19,840
שינויים במהלך השנה:		
עלויות שהוונו לנכסי נדל"ן להשקעה	**-**	64
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**1,834**	1,274
יתרה ליום 31 בדצמבר	**23,012**	21,178

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, 2022 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 (5.34% עד 5.65%) וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס של NOI של כ - 451 עד 785 אלפי אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 378 עד 589 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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
סך הרווחים שהוכרו:		
ברווח והפסד - שינויים בשווי הוגן	**1,834**	1,274

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. בטוחות:

ליום 31 בדצמבר, 2022 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 23,012 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-9,219 אלפי אירו.

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	**2021**
	אלפי אירו	
הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה	**1,378**	1,303
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה	**(297)**	(279)
	1,081	1,024

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי נכללים שני נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה בערים: Remscheid ו - Emmerich.

(1) הנכס ב - Remscheid הינו מרכז מסחרי הכולל כ - 3,055 מ"ר שטח עיקרי להשכרה וכן חניון תת קרקעי ושטחי חניה בחזית המבנה, אשר בנוי על מגרש בשטח של כ - 6,817 מ"ר. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 9.124 מיליוני אירו (2020 - כ-8.442 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ - 10.63 אירו.

(2) הנכס ב - Emmerich כולל 5,008 מ"ר מסחרי, 380 מ"ר משרדים, 1,540 מ"ר שטחי חממה ו - 1,108 מ"ר שטחי גן מקורים. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ-13.889 מיליוני אירו. (2020 - כ-12.736 מיליוני אירו). נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ - 8 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 הריבית	מועד תשלום הקרן	תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך בספרים	ליום 31 בדצמבר 2021 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2021 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 2022 יתרת ההלוואה 4,634 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 275 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 2022 הינו 13,889 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 2022 עומדת Emmerich באמות המידה הפיננסיות.	**4,634**	**4.634**	4,902	4,902
HNT Objektgesellschaft mbH	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	01.02.2012	3,700 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואה 2,532 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 137 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 9,124 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 2022 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.	**2,532**	**2,532**	2,662	2,662
HNT Objektgesellschaft mbH	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	24.03.2014	60 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואה 8 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 7 אלפי אירו.	אירו	3.5% תשלום חודשי	חודשי (עד לחודש ינואר 2024)	אין	**8**	**8**	14	14

באור 8 - הלוואות ואשראי

א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך):

הלווה	סוג	מועד נטילת האשראי	סכום האשראי המקורי	בסיס הצמדה	מנגנון ושיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך בספרים	ליום 31 בדצמבר 2021 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2021 ערך בספרים
								באלפי אירו			
HNT Objektgesellschaft mbH	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	נובמבר 2019 עד נובמבר 2020	600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואה 553 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 22 אלפי אירו.	אירו	2.1%	בתשלומים חודשיים עד לחודש אוגוסט 2029.	אין	**553**	**553**	575	575
HNT Objektgesellschaft mbH	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	מאי 2021	1,600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואה 1,491 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 67 אלפי אירו.	אירו	1.9%	בתשלומים חודשיים עד לחודש נובמבר 2041.	אין	**1,491**	**1,491**	1,557	1,557
החברה	הלוואה מחברת האם	שנים 2019 עד 2029	7,410 אלפי אירו	אירו	12%-8%	עד 10 שנים ממועד העמדת ההלוואה	פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	**6,749**	**14,636(*)**	4,729	11,605(*)

(*) כולל ריבית שנצברה.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות לשלם	**9**	9
מוסדות	**18**	19
צדדים קשורים	**73**	76
אחרים	**13**	6
	113	110

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי, לסיכוני 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 ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

לקוחות
החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגראפיים 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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
מזומנים	**120**	1,624
חייבים ויתרות חובה	**500**	557
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני	**3,586**	1,717
	4,206	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 סיכוני 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 2022						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
			אלפי אירו				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	**33**	**33**	**33**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**82**	**82**	**82**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	**9,218**	**9,932**	**717**	**2,916**	**4,220**	**128**	**1,951**
הלוואות מחברת האם	**14,636**	**23,278**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23,278**
הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה	**104**	**146**	**-**	**-**	**-**	**-**	**146**
הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם	**22**	**35**	**-**	**-**	**-**	**-**	**35**
סך הכל	**24,095**	**33,506**	**832**	**2,916**	**4,220**	**128**	**25,410**

באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2021						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך
			אלפי אירו				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	12	12	12	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	85	85	85	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	9,710	10,650	717	717	2,917	4,220	2,079
הלוואות מחברת האם	11,605	18,857	-	-	-	-	18,857
הלוואה מבעל שליטה לשעבר בחברה האם	25	40	-	-	-	-	40
סך הכל	21,437	29,644	814	717	2,917	4,220	20,976

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:

	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי אירו	
מכשירים בריבית קבועה			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	1.9%-3.77%	**(9,218)**	(9,710)
הלוואות מחברת האם	7%-12%	**(14,636)**	(11,605)
הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה	7%	**(104)**	-
הלוואה מבעל השליטה לשעבר בחברה האם (*)	10%	**(22)**	(25)
		(23,980)	(21,340)

(*) הלוואה שהועמדה לחברה מאוחדת במסגרת רכישת הנכס בשנת 2012.

באור 11 - התקשרויות ושעבודים

(1) ליום 31 בדצמבר, 2022 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	
	2022	**2021**
מניות רגילות		
הון מניות מונפק ונפרע	**12,500**	12,500
הון רשום	**12,500**	12,500

באור 13 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	**2021**
	אלפי אירו	
אחזקה ותיקונים	**193**	178
ביטוח	**10**	10
מסים, חשמל ומים	**93**	88
אחרות	**1**	3
	297	279

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	**2021**
	אלפי אירו	
משרדיות ואחזקה	**3**	10
שירותים מקצועיים (1)	**49**	70
אחרות	**18**	19
	70	99

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור

באור 15 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים	**266**	168
הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם	**1,011**	1,112
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**190**	-
הוצאות מימון אחרות	**8**	10
	1,475	1,390

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 בלוכסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות מסים שוטפים		
בגין שנה שוטפת	**5**	5
הוצאות מסים נדחים		
יצירה של הפרשים זמניים	**360**	231
סך הוצאות מיסים	**365**	236

באור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
רווח לפני מסים על ההכנסה	**4,881**	3,577
שיעור מס סטטוטרי עיקרי	**15.825%**	15.825%
מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל	**772**	566
תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:		
נטרול חלק החברה ברווחי חברה כלולה	**(514)**	(402)
הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים	**107**	72
הוצאות מסים על ההכנסה	**365**	236

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

	הפסדים מועברים	נדל"ן להשקעה	סה"כ
		אלפי אירו	
יתרה ליום 1 בינואר 2021	106	(1,153)	(1,047)
שינויים בשנת 2021:			
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	12	(243)	(231)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	118	(1,396)	(1,278)
שינויים בשנת 2022:			
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(17)**	**(343)**	**(360)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**101**	**(1,739)**	**(1,638)**

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים מעסק לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים בסך של כ- 0.61 מיליוני אירו. בגין הפסדים אלה הכירה הקבוצה בנכסי מיסים נדחים בסך של כ - 101 אלפי אירו.

ו. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017.

באור 17- צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
	מס' זכאים	סכום	מס' זכאים	סכום
		אלפי אירו		אלפי אירו
הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)	**2**	**1,201**	2	1,117
הכנסות ריבית מצדדים קשורים	**3**	**262**	3	230
הוצאות דמי ניהול לדירקטור	**1**	**3**	1	3

(1) ראה באור 8.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות
	אלפי אירו			
יתרות בגין צדדים קשורים	**3,962**	**199**	2,129	101
הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)	**-**	**14,636**	-	11,605

Frankfurt Langen Hotel SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	8-27

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 2022 ו- 2021 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 דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

גבעתיים,
29 במרץ, 2023

עמית, חלפון
רואי חשבון

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il 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.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	באור	אלפי אירו	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		**1,064**	867
חייבים ויתרות חובה	4	**329**	366
סה"כ נכסים שוטפים		**1,393**	1,233
נכסים בלתי שוטפים			
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך		**429**	478
נדל"ן להשקעה	6	**26,614**	26,141
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**27,043**	26,619
סה"כ נכסים		**28,436**	27,852

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי אירו	
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	7	**372**	372
ספקים ונותני שירותים		**51**	37
זכאים ויתרות זכות	8	**30**	51
סה"כ התחייבויות שוטפות		**453**	460
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואה מתאגיד בנקאי	7	**13,711**	13,987
הלוואה מבעלי מניות	7	**8,342**	8,079
התחייבויות מיסים נדחים	15	**1,276**	1,139
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**23,329**	23,205
סה"כ התחייבויות		**23,782**	23,665
הון	11		
הון מניות		**12**	12
יתרת רווח		**4,642**	4,175
סה"כ הון		**4,654**	4,187
סה"כ התחייבויות והון		**28,436**	27,852

29 במרץ, 2023		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	Nicolass Johanns Alexander van Zeeland Director	Michelle Marie Carvill Director

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי אירו	
הכנסות		**1,344**	1,308
עלות הכנסות	12	**(117)**	(307)
רווח גולמי		**1,227**	1,001
הוצאות הנהלה וכלליות	13	**(73)**	(103)
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		**473**	(68)
הכנסות אחרות		**3**	4
רווח מפעולות רגילות		**1,630**	834
הוצאות מימון	14	**(1,021)**	(987)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה		**609**	(153)
מיסים על הכנסה	15	**(142)**	(155)
רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה		**467**	(308)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	יתרת רווח (הפסד)	סך ההון
	אלפי אירו		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:			
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**12**	**4,175**	**4,187**
רווח נקי וכולל לשנה	**-**	**467**	**467**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**12**	**4,642**	**4,654**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	12	4,483	4,495
הפסד נקי וכולל לשנה	-	(308)	(308)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	12	4,175	4,187

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח (הפסד) נקי לשנה	**467**	(308)
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(473)**	68
מיסים על הכנסה	**142**	155
הוצאות מימון אחרות	**96**	96
ריבית לבעלי מניות	**463**	484
	228	803
מסים ששולמו במזומן	**(5)**	(9)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות	**(7)**	5
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**86**	(485)
	79	(480)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**769**	6
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
פרעון הלוואות לבעלי מניות	**(200)**	(500)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	**(372)**	(186)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	**(686)**	(686)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**197**	(680)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**867**	1,547
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**1,064**	867
מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
ריבית ששולמה	**465**	402

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, 2022 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

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. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסיה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה. מרבית ההגבלות שהוטלו בישראל וגרמניה במהלך השנים 2020 עד 2022 צומצמו או הוסרו והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

ג. 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 הקבוצה אינה חשופה באופן מהותי בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו השלכות שונות גם על פעילותה של הקבוצה, 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 הגרמני בכלל ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

באור 1 – כללי (המשך):

ד. **השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית**

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

.

השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-100%. דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן, בעוד שההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות הבנקאיות הנושאות ריבית משתנה, כמפורט להלן.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 14,083 אלפי אירו בריבית משתנה, המהווה כ-100% מסך האשראי של הקבוצה למועד זה.

על אף האמור לעיל, יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על תחומי פעילותה של הקבוצה. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

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;

<u>באור 2</u> - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

ז. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת נכסים.
מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.
המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראיה לירידת ערך.

(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 פיננסים".

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים 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 לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסים; 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 פיננסים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
נכסים פיננסים 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 פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.
לחברה נכסים פיננסים 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 פיננסים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.
התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.
כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.
במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. עד ליום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקינה הקודמת, ההפרש בין היתרות האמורות נזקף לרווח או הפסד לאורך יתרת תקופת ההתחייבות (בדרך של עדכון הריבית האפקטיבית).
בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו.
ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

<u>באור 2</u> - 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.

<u>מיסים שוטפים</u>
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.

<u>מסים נדחים</u>
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.

<u>קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים</u>
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.

<u>תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד</u>
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 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-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.

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 הפיננסים (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 חוזיים 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 החוזיים 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.

<u>מדידת הפסדי אשראי חזויים</u>
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.

<u>נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי</u>
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.

<u>הצגה של ירידת ערך</u>
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.

<u>מחיקה</u>
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.

<u>באור 2</u> - 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 ראיה 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 מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו המהווה חלק מחשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

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

1. תיקון ל IFRS3, צירופי עסקים

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.
התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

2. תיקון ל IAS37, 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").
התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזים (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון יישום בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא יישום יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון יישום למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך תקופות הדיווח הבאות הינן כדלקמן:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס.	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	למידע על הפסדים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה באור 15 בדבר מיסים על הכנסה.
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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
נכסים שוטפים		
הכנסות לקבל	**49**	49
מוסדות ממשלתיים	**280**	317
	329	366

באור 5 - חברות בנות

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

	מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG	גרמניה	100%
Frankfurt Langen Hotel General GmbH & Co. KG	גרמניה	100%

(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר 2022:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG	26,614 אלפי אירו	14,083 אלפי אירו	שעבוד נכס הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 7, בדבר הלוואות ואשראי.

באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים:

	2022	2021
	אלפי אירו	
יתרה ליום 1 בינואר	**26,141**	26,209
שינויים במהלך השנה:		
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**473**	(68)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**26,614**	26,141

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, 2022 ו - 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 שימוש בטכניקת היוון הכנסות ובהתבסס על אומדן ערך הכנסות השכירות מהנכס, כאשר תשואת השוק מיושמת על ה - NOI הנובע מהנכס על מנת לאמוד את ערכו. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטים.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בכל תום שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של סמנכ"ל הכספים וסגן יו"ר הדירקטוריון וכן נדונות 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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
סך רווחים (הפסדים) שהוכרו:		
ברווח הפסד - שינויים בשווי הוגן (שלא מומשו)	**473**	(68)

ג. בטוחות:

ליום 31 בדצמבר, 2022 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 26,614 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-14,083 אלפי אירו.

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה	**1,344**	1,308
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	**473**	(68)
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה	**(117)**	(307)
	1,700	933

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 2022 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך בספרים	ליום 31 בדצמבר 2021 ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2021 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 - 20 תשלומים רבעוניים עד ליום 30 ביוני 2025	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.	**14,083**	**14,083**	14,503	14,359
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.	**7,578**	**8,342**	7,778	8,079
							סה"כ אשראי	**21,661**	**22,425**	22,281	22,438

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות לשלם	**7**	8
צדדים קשורים	**5**	5
מוסדות	**-**	21
אחרים	**18**	17
	30	51

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי, לסיכוני מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 9, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 9 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה, לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ומתן מענה להן במהלך העסקים השוטף. הנ"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

לקוחות
החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגראפיים 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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
מזומנים	1,064	867
חייבים ויתרות חובה	49	49
	1,113	916

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 סיכוני 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 2022						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
			אלפי אירו				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	51	51	51	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	30	30	30	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	14,083	14,818	764	14,054	-	-	-
הלוואות מחברת האם	8,342	11,163	-	-	-	-	11,163
סך הכל	22,506	26,062	845	14,054	-	-	11,163

	ליום 31 בדצמבר 2021						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך
			אלפי אירו				
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ספקים	37	37	37	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	30	30	30	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	14,359	15,314	783	14,531	-	-	-
הלוואות מחברת האם	8,079	10,812	-	-	-	-	10,812
סך הכל	22,505	26,193	850	14,531	-	-	10,812

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:

	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי אירו	
מכשירים בריבית קבועה			
הלוואות מחברת האם	6%	**(8,342)**	(8,079)
מכשירים בריבית משתנה			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	2.82%	**(14,083)**	(14,359)

באור 10 - התקשרויות ושעבודים

(1) ליום 31 בדצמבר, 2022 קשורה חברה מאוחדת, אשר מחזיקה בנכס נדל"ן מניב בגרמניה, בהסכם שכר דירה ומתן שירותי ניהול ותחזוקה. במסגרת ההסכם, נקבעת תקופת השכירות, סכום שכר הדירה החודשי, וכן חלוקת הנטל באחריות ובתשלום הוצאות תפעול בין החברה המאוחדת לשוכרים.

(2) לשם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה התקשרה חברה מאוחדת עם תאגיד בנקאי, בהסכם להעמדת אשראי. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה המאוחדת כלפי התאגיד הבנקאי בעמידה בתנאים שנקבעו בין הצדדים, וכן שועבד הנכס לטובת התאגיד הבנקאי. לפרטים נוספים - ראה באור 7.

באור 11 - הון

הון מניות

	מניות רגילות בנות 1 אירו ערך נקוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו - 2021
מניות רגילות	
הון מניות מונפק ונפרע	25,000
הון רשום	25,000

באור 12 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2021
	אלפי אירו	
אחזקה ותיקונים	**74**	275
ביטוח	**31**	31
אחרות	**12**	1
	117	307

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי אירו	
משרדיות ואחזקה	**2**	2
שירותים מקצועיים (1)	**69**	99
אחרות	**2**	2
	73	103

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור.

באור 14 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים	**462**	407
הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם	**463**	484
הוצאות מימון אחרות	**96**	96
	1,021	987

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 בלוכסמבורג 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	
	2022	2021
	אלפי אירו	
הוצאות מיסים שוטפים		
בגין השנה השוטפת	**(5)**	(9)
הוצאות מסים נדחים		
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	**(137)**	(146)
סך הוצאות מיסים	**(142)**	(155)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי אירו	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**467**	(153)
שיעור מס סטטוטרי עיקרי	**15.825%**	15.825%
מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל	**74**	(24)
הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים	**68**	179
הוצאות מסים על ההכנסה	**142**	155

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

	2022	2021
	נדל"ן להשקעה	
	אלפי אירו	
יתרה ליום 1 בינואר	**(1,139)**	(993)
שינויים במהלך התקופה:		
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(37)**	(146)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**(1,276)**	(1,139)

ה. שומות מס

החברה והחברות בנות טרם נישומו מיום היווסדן.

באור 16- צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
	מס' זכאים	סכום
		אלפי אירו
הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)	2	463
הוצאות דמי ניהול לדירקטור	1	3

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
	מס' זכאים	סכום
		אלפי אירו
הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)	2	484
הוצאות דמי ניהול לדירקטור	1	3

(1) ראה באור 7.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

	ליום 31 בדצמבר 2022	
	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות
		אלפי אירו
יתרות בגין צדדים קשורים	-	5
הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)	-	8,342

	ליום 31 בדצמבר 2021	
	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות
		אלפי אירו
יתרות בגין צדדים קשורים	-	5
הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)	-	8,079

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

תאריך : 26 במרס 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

מחודש אוגוסט, 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם מכוח תשקיף מדף שלכם מחודש אוגוסט, 2021 :

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס, 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים	2-3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-81
נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות	82

- - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) .

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 23ב' לדוחות הכספיים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות .

ענייני מפתח בביקורת

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

בחינת ירידת ערך ליחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין ורכוש קבוע

כמפורט בבאורים 2יט', 3ב', 13ב', ו-13ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, החברה נדרשת לבחון את הצורך בירידת ערך של יתרות מוניטין אחת לשנה או במידה ומתקיימים סימני אזהרה. בנוסף לגבי נכסים לא פיננסים אחרים נדרשת החברה לבחון את הצורך בירידת ערך של נכסים אלו כאשר מתקיימים סימני אזהרה.

ליום 31 בדצמבר, 2022 בחנה החברה את הצורך ברישום ירידת ערך בגין יתרות מוניטין ונכסים לא פיננסיים נוספים (רכוש קבוע) השייכים בעיקר לפעילות תחנות תדלוק, פעילות שיווק דלקים ופעילות גפ"מ של חברת הבת דלק גז. בבחינת הצורך לירידת הערך בוחנת החברה את שווי הפעילות (סכום בר ההשבה של היחידות מניבות מזומנים הרלוונטיות) אל מול ערכן הפנקסני.

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102
טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

סכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. אומדן הסכום בר ההשבה לצורך בחינת ירידת ערך של נכסי הפעילויות, נאמד על ידי החברה בחישוב שווי השימוש, כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי 36. שווי השימוש של נכסי הפעילויות, נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF). גישה זו מחייבת את הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת בנוגע לאומדנים וההנחות העיקריות לצורך קביעת תחזית תזרימי המזומנים העתידיים ושיעור ההיוון. החברה נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לצורך אומדן הסכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים לרבות בחינת שיעור ההיוון.

לצורך בחינת ירידת הערך נדרשה הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת בנוגע לאומדנים וההנחות העיקריות, בין היתר, אורך חיי תחזית תזרים המזומנים, שיעור הרווחיות בשנות התחזית ושיעור ההיוון בקשר לערכם של נכסי הפעילויות כאמור לעיל. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים על ידי הנהלת החברה והם כרוכים באי וודאות גבוהה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
בשל האמור לעיל, ובפרט לאור כך שהסכום בר ההשבה של נכסי הפעילויות מתבסס על אומדנים והנחות בהתאם לשיקול דעת משמעותי של ההנהלה, זיהינו על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת ירידות הערך, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת שביצענו בקשר לעניין מפתח זה כללו בין היתר:

- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת שווי שימוש ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- מעורבות של מומחים מטעמנו בבחינת נאותות המתודולוגיה שבבסיס עבודת בחינת ירידת ערך בנכסי הפעילות ובבחינת שיעור ההיוון;
- עריכת בירורים עם החברה ועם מעריך השווי מטעם החברה.
- בחינה והערכה של הכשירות, היכולות והאובייקטיביות של מעריך השווי.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- על בסיס דגימה, בחנו את דיוק ושלמות המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

תל-אביב,
26 במרס, 2023

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		מליוני ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	106	57
לקוחות	6	1,403	1,029
חייבים ויתרות חובה	7	81	54
מסים לקבל		22	5
מלאי	8	183	147
		1,795	1,292
נכסים לא שוטפים			
הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך	10	34	34
נכסי זכות שימוש	9	1,306	1,274
השקעות והלוואות לחברות כלולות	11	15	4
נדל"ן להשקעה	12	24	22
רכוש קבוע, נטו	13	435	417
מוניטין	14	9	15
נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו	14	3	6
מסים נדחים	22ה'	26	33
		1,852	1,805
		3,647	3,097

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	באור	מליוני ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	15	693	226
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	16	606	423
מסים לשלם		2	6
חלויות שוטפות בגין חכירה		176	151
זכאים ויתרות זכות	17	360	383
		1,837	1,189
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין חכירה	19ו'	1,170	1,150
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	18	111	178
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	20	7	7
הפרשות והתחייבויות אחרות	21	19	15
מסים נדחים	22ה'	1	2
		1,308	1,352
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	25		
הון מניות		216	216
פרמיה על מניות		216	216
יתרת רווח		29	83
קרנות הון אחרות		40	40
		501	555
זכויות שאינן מקנות שליטה		1	1
סה"כ הון		502	556
		3,647	3,097

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 במרס, 2023				
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אבי לוי יו"ר הדריקטוריון	יורם איל מנכ"ל	דוד סבן סמנכ"ל כספים	גיא חנגל חשבונאי ראשי ומנהל כספים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		מליוני ש"ח	
הכנסות ממכירות	26א'	6,488	3,821
עלות המכירות	26ב'	5,713	3,084
רווח גולמי		775	737
הוצאות מכירה והפעלת תחנות	26ג'	553	488
הוצאות הנהלה וכלליות	26ד'	76	70
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו		(1)	1
הוצאות אחרות, נטו	26ז'	12	1
רווח תפעולי		133	179
הכנסות מימון	26ה'	17	6
הוצאות מימון	26ו'	89	60
רווח לפני מסים על ההכנסה		61	125
מסים על ההכנסה	22ו'	15	31
רווח נקי		46	94
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה		46	94
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-
		46	94

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
רווח נקי	46	94
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):		
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:		
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	*) -	-
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-
סה"כ רווח כולל	46	94
מיוחס ל:		
בעלי מניות החברה	46	94
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-
	46	94

*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

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						
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	216	216	83	40	555	1	556
רווח כולל	-	-	46	-	46	-	46
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(100)	-	(100)	-	(100)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	216	216	29	40	501	1	502

	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						
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	216	366	64	40	686	1	687
רווח כולל	-	-	94	-	94	-	94
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה (הפחתת הון)	-	(150)	-	-	(150)	-	(150)
נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול	-	-	(75)	-	(75)	-	(75)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	216	216	83	40	555	1	556

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח נקי	46	94
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)	22	149
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	68	243
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
רכישת נכסים קבועים	(98)	(102)
יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)	-	327
השקעה בחברות כלולות	(12)	-
מזומנים שנגרעו עקב פיצול (ד)	-	(1)
תמורה מצד קשור עקב הסבת הלוואות	-	359
גביית הלוואות מחברות כלולות, נטו	-	(1)
מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך	(12)	(5)
גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך	15	7
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(107)	584
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
דיבידנד והפחתת הון ששולמו לבעלי מניות החברה	(100)	(150)
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(220)	(195)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים	-	175
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(56)	(196)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו	464	(433)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	88	(799)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	49	28
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	57	29
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	106	57

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
פחת והפחתות	270	232
גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(2)	(1)
הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר	15	-
רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	2
שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו	37	41
ירידת ערך הלוואות שניתנו וחובות לא שוטפים, נטו	-	1
ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו	-	1
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו*	2	(1)
מסים נדחים, נטו	(6)	-
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	(1)
	316	274
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
עלייה בלקוחות	(378)	(199)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(34)	27
עלייה במלאי	(36)	(42)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	186	139
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(32)	(50)
	(294)	(125)
	22	149
*) כולל דיבידנד מחברות כלולות	1	-

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים		
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:		
ריבית	58	52
מסים על ההכנסה	37	26
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:		
ריבית	2	2
מסים על ההכנסה	-	3

(ג) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות		
הון חוזר, נטו	1	112
נכסים קבועים	-	603
מסים נדחים	11	-
חייבים לזמן ארוך	-	83
התחייבויות לזמן ארוך	(11)	(441)
רווח הון	2	-
תמורה נדחית	(3)	(30)
סה"כ	-	327

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
(ד) מזומנים שנגרעו עקב פיצול		
הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	9
השקעות והלוואות לחברות כלולות	-	80
נדל"ן להשקעה	-	13
רכוש קבוע	-	268
נכסי זכות שימוש	-	55
מוניטין	-	1
מסים נדחים	-	7
יתרות חובה עם צד קשור	-	(359)
נכסים נטו שנגרעו עקב פיצול	-	(75)
סה"כ	-	(1)

(ה) פעילות מהותית שלא במזומן		
רכישת נכסים קבועים באשראי	14	15
תמורה נדחית	3	30
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	208	619

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור הקבוצה

החברה, החברות והשותפויות המוחזקות על ידה 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, הקבוצה עוסקת גם בשיווק ומכירה של גפ"מ. באשר לפיצול של נכסי הנדל"ן של החברה לחברה אחות 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 בינהן באופן שווה. על פי תנאי ההסכם, בתמורה לרכישת המניות תשלמנה הרוכשות סך כולל של 525 מליון ש"ח (בהתאם לשווי חברה של 750 מליוני 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 מליוני 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 מליוני 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 מליוני ש"ח. כתוצאה מכך , 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).
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נגזרים פיננסים.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

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 שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:
- גורעת את הנכסים (לרבות מונטין) וההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה ממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גירעון) כרווח או כהפסד.

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 הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לזכויות שאינן מקנות שליטה מטופלת בהתאם לגישת הרכישה הצפויה, קרי, הנחת המוצא העומדת בבסיס השיטה הינה שהאופציה תמומש, לכן, החברה האם מחזיקה הלכה למעשה באחוז ההחזקה ממניות חברת הבת לאחר מימוש אופציית המכר. אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לזכויות שאינן מקנות שליטה תמורת מזומן או נכס פיננסי אחר מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש של האופציה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

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.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי 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. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.
רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.
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 בכללותה.
הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה .

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

במועד איבוד ההשפעה המהותית, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

החברה החליטה להציג את חלקה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר מהוות חלק מפעילותה התפעולית והאסטרטגית ארוכת הטווח (בעיקר בתחום תחנות התדלוק) במסגרת הרווח התפעולי.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים למליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.
נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנצברו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנסות ומהווים חלק מניהול המזומנים בקבוצה.

ט. 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.

י. 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 מידיי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

י. מלאי (המשך)

עלות המלאי נמדדת כדלקמן:
- מוצרי דלק - לפי שיטת ממוצע משוקלל רבעוני.
- מוצרי צריכה - לפי שיטת ממוצע נע.

יא. 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 או הפסד 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה (המשך)

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.

קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבורה.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS 15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת במידה ורלוונטי, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

יב. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מסים על ההכנסה (המשך)

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יג. 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. לפני סיווג הנכסים כמוחזקים למכירה, הם נמדדים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר הסיווג, נכסים אלה נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה ומוצגים בנפרד בדוח על המצב הכספי. החל ממועד סיווגם לראשונה, נכסים אלה אינם מופחתים.

ישות תכיר בהפסד בגין ירידת ערך עבור נכס או קבוצת נכסים בהתאם ל- IAS 36. הפסד בגין ירידת ערך וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה ממדידה מחדש, ייזקפו לרווח או הפסד. רווחים יוכרו עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

רווח (הפסד) כולל אחר בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצג בנפרד בהון.

כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

כאשר חברה מחויבת לתוכנית מכירה אשר כרוכה באיבוד שליטה על חברת בת, ללא קשר אם לחברה יישארו בחברה הבת זכויות שאינן מקנות שליטה, היא תסווג את כלל הנכסים וההתחייבויות של חברת הבת כמוחזקים למכירה.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המייצג תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גאוגרפי משמעותי נפרד, המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה (לרבות מספרי השוואה) מוצגות בנפרד בדוח על רווח או הפסד, בניכוי השפעת המס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. חכירות

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. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב- IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

	שנים
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 העסקה ולא על פי צורת החוזה 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.

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. עלויות ראשוניות נכללות במדידה לראשונה של ההשקעה נטו בחכירה ומקטינות את סכום ההכנסה המוכרת על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. חכירות (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר (המשך)

א. חכירה מימונית (המשך)

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.

החברה סוקרת באופן סדיר את אומדני ערכי השייר שאינם מובטחים אשר שימשו לחישוב ההשקעה ברוטו בחכירה. כאשר חלה ירידה באומדן ערך השייר שאינו מובטח, החברה מעדכנת את הקצאת ההכנסה על פני תקופת החכירה.

בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת החברה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסדבקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר 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 מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. חכירות (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר (המשך)

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 לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. 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. עלות הנכסים שהוקמו באופן עצמאי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה הישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

פריט רכוש קבוע שנרכש תמורת פריט לא כספי אחר במסגרת עסקה בעלת מהות מסחרית, מוכר לפי שווי הוגן.

כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית ברווח או הפסד.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הוצאות אחרות, נטו , לפי העניין, בדוח רווח או הפסד.

עלויות התחזוקה היום-יומיות של פריט רכוש קבוע מוכרות בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק בעת התהוותן.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע (המשך)

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

לעניין ירידת ערך נכסים לא פיננסיים ראה סעיף יט' להלן.

טז. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

יז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים :

	שנים
קשרי לקוחות בתחום שיווק דלקים	12
הסכם אי תחרות	5
מותג	3
זכות לשיווק דלקים	10

יט. 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. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף.
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 מסויימות אינן משרתות את רשת תחנות התדלוק, נחשבת כל אחת מתחנות אלו כיחידה מניבה מזומנים נפרדת.
ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

1. בחינת ירידת ערך של 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. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות.

כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברות כלולות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

כ. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, 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 הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסים (המשך)

(ב) מכשירים הוניים ונכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9.

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.

2. ירידת ערך נכסים פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, 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 תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

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".

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 העתידים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסים (המשך)

ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסים 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 פיננסים.
ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

(א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
(ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסים (המשך)

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות המוחזקות למסחר לרבות נגזרים והתחייבויות פיננסיות העומדות בקריטריונים מסוימים אשר מיועדות בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

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 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.

4. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר או על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה בהתאם לנסיבות. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

5. קיזוז מכשירים פיננסים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. 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.

7. חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינוייבב 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 שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

ב. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית 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 כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהון עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. 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 ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי 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).

כב. 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.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

1. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הפרשות (המשך)

2. איכות הסביבה

החברה כוללת בחשבונותיה הפרשה בגין עלויות צפויות הקשורות בטיהור ותיקון מפגעים סביבתיים. ההפרשה 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 יאוחר ממועד השלמת הסקר בדבר אופן הטיפול. ההפרשה בגין התחייבויות אלו מותאמת בעת שמתקבל מידע נוסף, או בעת שינוי בנסיבות. עלויות לרכישת ציוד הנדרש לצורך טיפול שוטף במפגעים סביבתיים נזקפות לרכוש קבוע.

כג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח התקופתית שבה העובדים מספקים את השירותים המיוחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין מענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגינן תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח בה העובדים סיפקו את השירות המיוחס.

כד. שינוי במדיניות חשבונאית- כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימושו המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון יושם למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבהם התיקון מיושם לראשונה.
ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון מוכרת כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שהוצגה.

2. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, *צירופי עסקים*, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד.

בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית.
התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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. בחלק מההסכמים הנ"ל (בכ-50 הסכמים) קיימת בידי הצד המשכיר אופציה לבחור מדי תקופה שנקבעה את אופן הצמדת דמי השכירות לתקופה הבאה, מבין שתיים או שלוש חלופות (דולר ארה"ב, מדד המחירים לצרכן ומרווח השיווק של בנזין הנתון לפיקוח ממשלתי) ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

הנהלת החברה שקלה ובחנה את הצורך בהפרדת ומדידת האופציה לבחירת אופן דמי השכירות, כאמור לעיל, ולדעתה בהתבסס על חוות דעת מומחה שהתקבלה, בהתאם לעמדה זו, כל עוד לא נדרש, ביחס לכל חלופת הצמדה בנפרד, להפריד את הנגזר המשובץ מהחוזה המארח (שכן קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החוזה המארח והנגזר המשובץ), הרי שאין צורך בהפרדת ומדידת אופציית הבחירה שכן גם לגביה קיים קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החוזה המארח והנגזר המשובץ בהתאם לחלופה שתבחר.

- שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. החברה נעזרת לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. 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. ההשלכות האפשריות הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת ההפרשה לתביעה. ראה מידע נוסף בבאור 23.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ההשלכות האפשריות הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו. ראה מידע נוסף בבאור 14.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי 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 הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה. 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.

- 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- קביעת תקופת החכירה בעסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לא תממש 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 תממש 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. השלכות אפשריות הן הגדלה או הקטנה של נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה, ושינוי של הוצאות הפחת והמימון בתקופות העוקבות בהתאמה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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 יישום באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיוניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

ג. תיקון ל - IAS 12 מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים 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 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 יישום בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יישום 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 החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ד. תיקון ל- IAS 1, *גילוי למדיניות* החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-IAS 1.

התיקון יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ה. תיקון לתקן IFRS 16, *חכירות*

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
במטבע ישראלי (ללא הצמדה למדד)	104	54
במטבע חוץ (בהצמדה לדולר)	2	3
	106	57

באור 6: - לקוחות

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
חובות פתוחים (1) (2)	1,374	1,026
המחאות לגבייה (1) (2)	85	57
	1,459	1,083
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	56	54
לקוחות, נטו	1,403	1,029
(1) כולל בעלי עניין (באשר לתנאי יתרות לקוחות - בעלי עניין, ראה באור 27ג').	7	-

(2) באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות, ראה באור 19ו'.

בשנת 2022 ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 39 ימים (בשנת 2021 ממוצע ימי אשראי לקוחות 38 ימים).

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	מליוני ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	58
הפרשה במשך השנה	(1)
הכרה בחובות אבודים שנמחקו	(3)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	54
הפרשה במשך השנה	2
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	56

באור 6: - לקוחות (המשך)

להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
		עד 90 יום	91-180 יום	181-270 יום	271-365 יום	מעל שנה	סה"כ
	מליוני ש"ח						
31 בדצמבר, 2022							
לקוחות ברוטו	1,295	73	15	6	3	67	1,459
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	-	-	-	1	1	54	56
סה"כ לקוחות, נטו	1,295	73	15	5	2	13	1,403
31 בדצמבר, 2021							
לקוחות ברוטו	970	43	2	1	3	64	1,083
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	-	-	-	1	1	52	54
סה"כ לקוחות, נטו	970	43	2	-	2	12	1,029

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	1	-
חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לזמן ארוך (1)	7	7
הוצאות מראש	12	5
נכסים פיננסיים	8	-
צדדים קשורים ובעלי עניין (2)	13	3
תמורה נדחית (3)	30	30
מקדמות לספקים	1	3
חייבים ויתרות חובה אחרים (4)	9	6
	81	54

(1) ראה באור 10.
(2) ראה באור 27ג'.
(3) היתרה בגין תמורת מכירת מניות דלק שורק ודלק אשקלון נדחתה על לברור תהליך השגה על גובה דמי החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל.
(4) ראה באור 11ג'(3) ו-11ד'.

באור 8: - מלאי

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מוצרי דלק	144	114
מלאי מוצרי צריכה	39	33
	183	147

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 בדבר עסקאות חכירה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	44	41
הוצאות בגין חכירות לטווח קצר	-	-
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים	24	20
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות	288	256

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 2022		
	מקרקעין	כלי רכב	סה"כ
	מליוני ש"ח		
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	1,624	15	1,639
שינויים במשך השנה:			
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות	177	8	185
עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה	(9)	-	(9)
עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד	42	1	43
גריעות במשך השנה:			
גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה	(51)	(7)	(58)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	1,783	17	1,800
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	347	7	354
הפחתה במשך השנה	182	15	197
גריעות מנכסי זכות שימוש	(40)	(12)	(52)
עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה	(4)	(1)	(5)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	485	9	494
יתרה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	1,298	8	1,306

שיעור ההיוון העיקרי הנומינלי בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות בגין חכירות הינו בין 3.2% ל-5.2%.

באור 9: - חכירות (המשך):

5. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

	שנת 2021		
	מקרקעין	כלי רכב	סה"כ
	מליוני ש"ח		
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	1,120	4	1,124
שינויים במשך השנה:			
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות	552	14	566
עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה	53	-	53
עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות	19	-	19
גריעות במשך השנה:			
גריעות נכסי זכות שימוש בגין פיצול (1)	(67)	-	(67)
גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה	(53)	(3)	(56)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	1,624	15	1,639
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	250	2	252
הפחתה במשך השנה	162	7	169
גריעות מנכסי זכות שימוש	(45)	(2)	(47)
גריעות מנכסי זכות שימוש בגין פיצול (1)	(12)	-	(12)
עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה	(8)	-	(8)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	347	7	354
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	1,277	8	1,285
הפרשה לירידת ערך (1)	11	-	11
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	1,266	8	1,274

(1) לפרטים נוספים ראה באור 11ו'.

6. באשר למועדי פרעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 19ג'.

באור 10: - הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב

	שיעור ריבית אפקטיבית *)	31 בדצמבר	
		2022	2021
	%	מליוני ש"ח	
הלוואות (1)			
צמודות למדד המחירים לצרכן	4.6	3	4
ללא הצמדה	6.5	29	32
		32	36
בניכוי - חלויות שוטפות		7	7
		25	29
חובות לקוחות וחייבים לא שוטפים (2)		5	3
הוצאות מראש		4	2
		34	34

*) ליום 31 בדצמבר, 2022.

(1) ההלוואות ניתנו לבעלי תחנות תדלוק וללקוחות אחרים של החברה.

(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.

	31 בדצמבר 2022
	מליוני ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	7
שנה שניה	10
שנה שלישית	3
שנה רביעית	2
שנה חמישית	1
שנה שישית ואילך	7
טרם נקבע	2
	32

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
עלות המניות	16	4
הפסדים שנצברו ממועד הרכישה, נטו	(1)	-
סה"כ השקעה בחברות כלולות	15	4

ב. סכומי דיבידנד מחברות כלולות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
קמור שירותי ספנות בע"מ	1	-
	1	-

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה

1. בחודש ינואר, 2020 השלימה החברה רכישת 75% ממניות חברה העוסקת בשיווק ומכירה של גפ"מ, בתמורה לסך כולל של כ- 4.5 מליוני 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.

בחודש אוגוסט, 2022 השלימה החברה את מלא הרכישה (25% נוספים) בתמורה לסך כולל של כ- 1.5 מליוני ש"ח.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

2. בחודשים אפריל ומאי, 2022 חתמה החברה על הסכם בעלי מניות והסכם רכישת מניות (בהתאמה) עם חברת זאפה בע"מ ("זאפה") ועם בעלת המניות היחידה בזאפה – ג'י. אי. ג'י לייב מיוזיק בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת") ובהסכם רכישת המניות – גם עם מר גולן עינת שהינו בעל השליטה והבעלים היחיד במוכרת ("הסכמי זאפה"), לפיהם החברה רכשה מהמוכרת מניות בשיעור של 10% מהונה המונפק והנפרע של זאפה בדילול מלא (בסעיף זה: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך של 11.25 מליוני ש"ח (בסעיף זה: "התמורה"), כאשר המוכרת מצדה השקיעה בחברה, מתוך התמורה, סך של 8.75 מליוני ש"ח, על פי מתווה שמפורט בהסכמי זאפה.
בנוסף, המוכרת העניקה לחברה אופציה ראשונה לרכישת מניות נוספות של זאפה בשיעור נוסף של 10% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) (או מחצית מכך) בתמורה לסך זהה בסך של 11.25 מליוני ש"ח (או מחצית מכך מקרה של מימוש מחצית כאמור) (בסעיף זה: "האופציה" ו- "תמורת האופציה", בהתאמה), כאשר המוכרת מצידה התחייבה להשקיע בחברה במקרה של מימוש האופציה הראשונה (או מחציתה) סך של 8.75 מליוני ש"ח (או מחצית מכך במקרה של מימוש מחצית כאמור). האופציה ניתנת למימוש עד ליום 3.5.2023. ככל שתמומש האופציה הראשונה, תעמוד לחברה הזכות לממש אופציה שניה, למשך תקופה בת 12 חודשים מיום מימוש האופציה הראשונה, במסגרתה יכולה החברה לרכוש מניות בשיעור שישלים לחברה אחזקות בזאפה של 49%. תמורת מימוש האופציה השניה תהיה בסך 37.5 מליוני ש"ח במקרה של מימוש האופציה הראשונה במלואה, או בסך 43,125 אלפי ש"ח במקרה של מימוש חלקי של האופציה הראשונה. במקרה של מימוש האופציה השניה כאמור, המוכרת התחייבה מצידה להשקיע בחברה סך של 12.5 מליוני ש"ח במקרה שהאופציה הראשונה מומשה במלואה, או סך של 16,125 אלפי ש"ח במקרה שהאופציה הראשונה מומשה חלקית. כמו כן, הסכמי זאפה מקנים לחברה זכות שמשכה 3 ימי עסקים, במקרה שלא מומשה האופציה הראשונה, לביטול והשבה בקיזוז הסכומים המקוזזים כהגדרתם בהסכם זאפה. במקרה שהחברה לא מימשה את זכות הביטול כאמור, אזי למוכרת קמה הזכות, למשך 12 חודשים מתום חלון הזמנים, לביטול והשבה בקיזוז הסכומים המקוזזים כהגדרתם בהסכמי זאפה. עוד מסדירים הסכמי זאפה את התנהלותה השוטפת של זאפה ואורגניה.
ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה טרם סיימה את ייחוס תמורת הרכישה לנכסים והתחייבויות של זאפה ולאופציות שהוענקו לחברה כאמור לעיל. להערכת החברה סכום בר ההשבה אינו נמוך מסכום ההשקעה בזאפה.
לאחר תאריך המאזן בחודש בפרואר, 2023 נחתמה תוספת להסכם לפיו קיימת לחברה אופציה למכור ולהעביר בחזרה למוכרת 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של זאפה כך שהחברה תחזיק במניות המהוות 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של זאפה.
בתמורה למכירה בחזרה ישולם לחברה סך כולל של 5.74 מליוני ש"ח בפריסת תשלומים.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם מומשה האופציה.

3. בחודש אפריל, 2022 חתמה החברה על הסכם רכישה עם חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ ("ברגר קינג") ועם בעלי מניות ברגר קינג - Great Fast Food ltd. שבשליטת פייר בנסיינו וסטיב בן שימול, Bar and Bed ltd. שבשליטת פייר ברוך ו-מר פיליפ ויקטור גז, ("הסכם ברגר קינג") לפיו החברה רכשה מבעלי מניות ברגר קינג מניות של ברגר קינג בשיעור של 70% מהונה המונפק והנפרע של ברגר קינג בדילול מלא ללא תמורה ומנגד העמידה לברגר קינג הלוואת בעלים מצטברת בסך של כ-11 מליוני ש"ח, בתנאים המפורטים בהסכם ברגר קינג. הסכם ברגר קינג קובע הוראות נוספות אשר עתידות להיות מוסדרות במסגרת ההסכם המפורט כאמור, ובכלל זה הוראות בדבר הענקת אופציית CALL לחברה ואופציית PUT לבעלי מניות ברגר קינג בדבר רכישת או מכירת (לפי העניין) מלוא יתרת ההחזקות בברגר קינג. הקלוזינג של הסכם ברגר קינג צפוי להסתיים בתקופה הקרובה ובכך תושלם העסקה במלואה.
נכון למועד הדוח הכספי יתרת ההלוואה לחברת ברגר קינג עומדת על סך של כ-4 מליוני ש"ח ומוצגת בסעיף חייבים.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מימוש חברת דלק גז טבעי

בחודש יולי, 2022 נחתם הסכם למכירת מניות חברת דלק גז טבעי שבבעלות החברה ומכירת מיזם צינור הגז, חוזה שכירות פי גלילות, מתקן דחיסת הגז וזכות הפעלת תחנת צריפין, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים.
ביום 31 בדצמבר, 2022 התקיימו התנאים המתלים לחוזה והושלמה עסקת המכירה.
תמורת המכירה הסתכמה לסך של 2.8 מליוני ש"ח.
לעסקה לא היו השלכות מהותיות על הדוחות הכספיים.

ה. באשר לרשימת החברות והשותפויות המוחזקות העיקריות, ראה נספח לדוחות הכספיים.

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 התחיבויות 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 ההתחשבנות כפי שנקבעו בהסכם הפיצול.

עם השלמת הפיצול, ההון של החברה קטן בגובה ערכם הפנקסני של הנכסים נטו שהועברו לחברה הקולטת בסך של כ- 75 מליוני 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 התחשבנות 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.
בנוסף הוסבו הלוואות 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 3י' לפקודת מס הכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה הקולטת פרעה את כל סכומי המסגרת אשר נמשכו על ידה, מסגרת האשראי היתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2022.

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 מהוונים 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
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	33
גריעות עקב פיצול נכסי החברה	(12)
שיערוך נדל"ן להשקעה	1
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	22
שיערוך נדל"ן להשקעה	2
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	24

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 13: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2022

	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשבים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	781	675	66	299	1,821
תוספות במשך השנה	28	41	1	28	98
גריעות במשך השנה	(39)	(14)	(8)	(12)	(73)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	770	702	59	315	1,846
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	480	555	48	255	1,338
תוספות במשך השנה	27	25	1	17	70
גריעות במשך השנה	(3)	(11)	-	(12)	(26)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	504	569	49	260	1,382
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	266	133	10	55	464
בניכוי - הפרשה לירידת ערך *)	17	12	-	-	29
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	249	121	10	55	435

*) ההפרשה לירידת ערך בוצעה בעיקרה בשנים קודמות והינה מתייחסת בעיקר לירידת ערך מבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק.
במהלך שנת 2022, בחנה החברה בהתבסס על הערכות שווי חיצוניות שנעשו על ידי מעריך שווי את הסכום בר ההשבה של חברת הבת דלק גז אחזקות. בהתאם לממצאי העבודה נקבע שיש צורך בבחינת ירידת ערך רכוש קבוע בסך של 8 מליוני ש"ח – ראה באור 13 ג'.

לעניין מכירת מתקן וחברת גז טבעי ראה באור 11 ד'.

בשנים קודמות נכללה הפרשה לירידת ערך של מתקן דחיסת גז טבעי. כאמור בבאור 11 ד', ביום 31 בדצמבר, 2022 הושלמה מכירת הפעילות (לרבות המתקן) ולפיכך נגרעה ההפרשה הנ"ל.

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך)

שנת 2021

	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשבים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	1,053	637	70	277	2,037
תוספות במשך השנה	34	40	-	31	105
נכסים שנגרעו עקב פיצול נכסי החברה	(286)	-	-	-	(286)
גריעות במשך השנה	(20)	(2)	(4)	(9)	(35)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	781	675	66	299	1,821
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	496	534	49	248	1,327
תוספות במשך השנה	22	22	2	15	61
נכסים שנגרעו עקב פיצול נכסי החברה	(36)	-	-	-	(36)
גריעות במשך השנה	(2)	(1)	(3)	(8)	(14)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	480	555	48	255	1,338
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	301	120	18	44	483
בניכוי - הפרשה לירידת ערך *)	53	6	7	-	66
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	248	114	11	44	417

*) 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)

ב. לאור ירידה אפשרית בצריכת הדלקים העתידית (על רקע כניסתם של רכבים "חסכוניים"/חשמליים) והעלאת שיעורי הריבית במשק, בחנה החברה בשנת 2022 את הצורך בירידת ערך תחנות התדלוק והגיעה למסקנה ששווי השימוש של תחנות עולה על ערכם בספרים, אשר ערכן בספרים היה כ- 729 מליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר , 2022 (וזאת בהתחשב גם בהון החוזר המתייחס לאותן תחנות). סכום בר ההשבה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בשיעור ניכיון (אחרי מס) של כ- 10.0% והנחה של אי שינוי ברווח הגולמי ממכירות הדלקים בשנים 2023 עד 2027 ולאחר מכן קיטון של 5% החל משנת 2028. והנחה של השינוי ברווח הגולמי בחנויות הנוחות החל משנת 2023 עד 2027 גידול ממוצע בשיעור של 3.9% לשנה (בממוצע) ולאחר מכן קיטון של 3% החל משנת 2028. בהתאם לבחינה האמורה הסכום בר ההשבה עלה על הערך בספרים ולפיכך לא נדרשת הפרשה לירידת ערך.

ג. לאור הירידה בתוצאות חברת דלק גז (חברת בת) בחנה החברה בשנת 2022 את הצורך בירידת ערך הרכוש קבוע והמוניטין והגיעה למסקנה ששווי השימוש של החברה נמוך מערכו בספרים, אשר הסתכם לכ- 35 מליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר , 2022. סכום בר ההשבה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בשיעור ניכיון (אחרי מס) של כ- 16.0% והנחה של גידול עיקבי ברווח הגולמי בשנים 2023 עד 2030. בהתאם לבחינה האמורה הסכום נמוך מהערך בספרים ולפיכך נדרשה הפרשה לירידת ערך בסך 15 מליוני ש"ח. (כ-8 מליוני ש"ח יוחסו לרכוש קבוע, כ-6 מליוני ש"ח למוניטין וכ-1 מליוני ש"ח לקשרי לקוחות)

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. ההרכב

	ידע	קשרי לקוחות	זכויות שיווק ומותג	הסכם אי תחרות	מוניטין	סה"כ
	מליוני ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	2	13	12	5	41	73
גריעה עקב פיצול	-	-	-	-	(1)	(1)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 ו-2022	2	13	12	5	40	72
הפחתה וירידת ערך שנצברו						
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	2	10	8	5	25	50
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	-	-	1	-	-	1
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	2	10	9	5	25	51
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	-	1	1	-	-	2
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	2	11	10	5	25	53
בניכוי - הפרשה לירידת ערך	-	1	-	-	6	7
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	-	1	2	-	9	12
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	-	3	3	-	15	21

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

א. ההרכב (המשך)

במהלך שנת 2022, בחנה החברה בהתבסס על הערכות שווי חיצוניות שנעשו על ידי מעריך שווי את הסכום בר ההשבה של:

שותפות דלק קליאוט ומצא כי אין צורך בבחינת ירידת ערך מוניטין.

דלק גז אחזקות ומצא כי יש צורך בבחינת ירידת ערך מוניטין וקשרי לקוחות בסך של 7 מליוני ש"ח ראה באור 13 ג'.

ב. הקצאת מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר

	מגזר הסיטונאות		מגזר הקמעונאות		סה"כ	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	מליוני ש"ח					
מוניטין	8	14	1	1	9	15
זכויות שיווק ומותג	-	-	2	3	2	3
ידע, קשרי לקוחות והסכם אי תחרות	1	3	-	-	1	3

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מתאגידים בנקאיים		
בשקלים ללא הצמדה (1)	624	160
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות וריבית לשלם	69	66
	693	226

(1) מרבית ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בניכוי מרווח, שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2022 מסתכם לכ - 4.5% (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ-1.3%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 24.

ג. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 18ב'.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
במטבע ישראלי:		
חשבונות פתוחים והוצאות שנצברו *)	83	110
המחאות לפרעון	15	13
במטבע חוץ או צמודים לו (בעיקר בדולר)	508	300
	606	423
*) כולל צדדים קשורים ובעלי עניין	1	9

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. בשנת 2022 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 33 ימים (בשנת 2021 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 43 ימים) .

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מוסדות	178	180
צדדים קשורים ובעלי עניין (1)	-	8
מקדמות מלקוחות	4	4
שכר והוצאות נלוות	35	40
נגזרים פיננסיים	-	7
הוצאות שנצברו (בעיקר בגין הוצאות אחזקת תחנות) ואחרות	143	144
	360	383

(1) ראה באור 27ג'.

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2022

	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	מיליוני ש"ח	
שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)	180	111

ליום 31 בדצמבר, 2021

	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	מיליוני ש"ח	
שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)	244	178

(1) ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2022 נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-2% (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 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 מיליוני 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.

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, 2022

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
מליוני ש"ח					
69	34	29	30	18	180

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 24.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון בגין שינויים במחירי הדלקים ועוד), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכוני אשראי

הקבוצה נוהגת להפקיד את יתרות המזומנים ושווי המזומנים שלה בתאגידים בנקאיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ולהערכתה אין סיכון אשראי משמעותי בגין יתרות אלו.

הכנסות הקבוצה ממכירות מורכבות ממספר רב של לקוחות (בחלקם באמצעות כרטיסי אשראי). יתרת הלקוחות כוללת מספר מצומצם של לקוחות אשר להם קיימת בדרך כלל, יתרת חוב משמעותית (עשרות מליוני שקלים). החברה מכסה בביטוח סיכוני 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), למעט הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה אשר שווין ההוגן מסתכם ל-169 מליוני ש"ח וערכן הפנקסני מסתכם ל-179 מליוני ש"ח, ולמעט הלוואות פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך ללא הצמדה למדד אשר שווין ההוגן מסתכם ל-24 מליוני ש"ח וערכן הפנקסני מסתכם ל-28 מליוני ש"ח.

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, 2022 מסתכמות ל-217 מליוני ש"ח.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2022

	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							
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	624	-	-	-	-	-	624
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	72	36	31	31	19	-	189
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	606	-	-	-	-	-	606
זכאים	-	356	-	-	-	-	-	356
התחייבויות בגין חכירה	-	178	162	141	123	114	704	1,422
ערבויות פיננסיות	39	-	-	-	-	-	-	39
	39	1,836	198	172	154	133	704	3,236

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							
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	160	-	-	-	-	-	160
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	71	70	36	31	31	19	258
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	423	-	-	-	-	-	423
זכאים	-	366	-	-	-	-	-	366
התחייבויות בגין חכירה	-	195	183	163	143	124	825	1,633
ערבויות פיננסיות	31	-	-	-	-	-	-	31
	31	1,215	253	199	174	155	844	2,871

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

31 בדצמבר, 2022

	רמה 1	רמה 2	רמה 3
		מליוני ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
חוזה אקדמה (forward) על מט"ח	-	10	-
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
חוזה אקדמה בגין סחורות	-	2	-

31 בדצמבר, 2021

	רמה 1	רמה 2	רמה 3
		מליוני ש"ח	
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
חוזה אקדמה (forward) על מט"ח	-	5	-
חוזה אקדמה בגין סחורות	1	1	-
	1	6	-

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, 2022 לחברה התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

- לרכישת כ- 225 מליון דולר בתמורה לכ- 780 מליוני ש"ח.

עיקר העסקאות הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישות מלאי דולרי מספקי הדלקים.

בנוסף ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה התקשרויות פתוחות למכירת תזקיקי דלק כמפורט להלן:

- לרכישת 3,000 טון בתמורה לכ- 2 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.
ליום 31 בדצמבר, 2022 אין עסקאות פתוחות על חביות נפט.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכוני מטבע

מאזן הצמדה מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2022:

	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	צמוד לדולר	צמוד לאחר*	שווי הוגן	לא כספי	סה"כ
	מליוני ש"ח						
נכסים שוטפים							
מזומנים ושווי מזומנים	104	-	2	-	-	-	106
לקוחות	1,400	-	3	-	-	-	1,403
חייבים ויתרות חובה ללא חלויות	28	33	-	-	8	12	81
מסים לקבל	-	22	-	-	-	-	22
מלאי	-	-	-	-	-	183	183
סה"כ רכוש שוטף	1,532	55	5	-	8	195	1,795
נכסים לא שוטפים							
השקעות בחברות כלולות	-	-	-	-	-	15	15
נכס זכויות שימוש	-	-	-	-	-	1,306	1,306
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	24	-	24
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	-	-	435	435
מוניטין	-	-	-	-	-	9	9
נכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	-	3	3
מסים נדחים	-	-	-	-	-	26	26
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	30	-	-	-	-	4	34
סה"כ השקעות לא שוטפות	30	-	-	-	24	1,798	1,852
סה"כ נכסים	1,562	55	5	-	32	1,993	3,647

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכוני מטבע (המשך)

	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	צמוד לדולר	צמוד לאחר*	שווי הוגן	לא כספי	סה"כ
	מליוני ש"ח						
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	693	-	-	-	-	-	693
התחייבויות לספקים ונותני אשראי אחרים	98	-	508	-	-	-	606
מסים לשלם	-	2	-	-	-	-	2
חלויות שוטפות בגין חכירה	9	137	3	27	-	-	176
זכאים ויתרות זכות	360	-	-	-	-	-	360
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,160	139	511	27	-	-	1,837
התחייבויות לא שוטפות							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	111	-	-	-	-	-	111
התחייבויות בגין חכירה	68	903	20	179	-	-	1,170
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	-	-	-	-	-	7	7
מסים נדחים	-	-	-	-	-	1	1
הפרשות והתחייבויות אחרות לא שוטפות	19	-	-	-	-	-	19
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	198	903	20	179	-	8	1,308
סה"כ התחייבויות	1,358	1,042	531	206	-	8	3,145
נכסים (התחייבויות) נטו	204	(987)	(526)	(206)	32	1,985	502

(*) בעיקר למרווח השיווק על בנזין.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השיקלית	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%
	מליוני ש"ח	
2022	(6)	6
2021	(1)	1

	מבחן רגישות לשינויים בשיעור מחירי הדלקים	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית שע"ח של 20%	ירידת שע"ח של 20%
	מליוני ש"ח	
2022	29	(29)
2021	23	(23)

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 2.5%	ירידת מדד של 2.5%
	מליוני ש"ח	
2022	(25)	25
2021	(23)	23

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

	מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%
	מליוני ש"ח	
2022	(17)	17
2021	4	(4)

	מבחן רגשות לשינויים במרווח השיווק על הבנזין	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%
	מליוני ש"ח	
2022	(10)	10
2021	(12)	12

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	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	8	8
בניכוי - יעודה שהופקדה	1	1
	7	7

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.

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.

באור 21: - הפרשות והתחייבויות אחרות

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
התחייבויות בגין איכות סביבה (1)	19	12
התחייבות לרכש עתידי של מניות (2)	-	3
סה"כ	19	15

(1) היתרות מייצגות את אומדן הנהלת החברה, לגבי התחייבויות בגין איכות הסביבה בקשר עם זיהומים שהתגלו במספר תחנות תדלוק. יצוין כי סך של 10 מליוני 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.

ב. שיעורי המס החלים על החברה והחברות המאוחדות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 - 2022 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 שערוך 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.

ג. שומות מס סופיות

לחברה קיימות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות מאוחדות מסויימות שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות לשנת המס 2017.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 29 מליוני ש"ח אשר מתוכם בגין 1 מליוני 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, 2022 לסך של כ- 72 מליוני ש"ח אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

ההרכב:

	דוח על המצב הכספי		דוח על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2022	2021	2022	2021
	מליוני ש"ח			
התחייבויות מסים נדחים				
נדל"ן להשקעה	1	-	(1)	-
רכוש קבוע	10	2	(8)	-
אחרים	(3)	1	4	6
	8	3	(5)	6
נכסי מסים נדחים				
הפרשה לחומ"ס	15	12	3	(1)
הטבות לעובדים	7	8	(1)	-
רכוש קבוע	-	-	-	(1)
התחייבויות בגין חכירה, נטו	10	11	(1)	5
הפסדים מועברים	1	3	(2)	(9)
	33	34	(1)	(6)
הוצאות מסים נדחים	-	-	(6)	-
נכסי מסים נדחים, נטו	25	31	-	-

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
נכסים לא שוטפים	26	33
התחייבויות לא שוטפות	(1)	(2)
	25	31

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2022 מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מסים שוטפים	13	31
מסים נדחים	(1)	-
	12	31
מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות	3	-
	15	31

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
רווח לפני מסים על ההכנסה	61	125
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	14	29
הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:		
ניצול הפרשי עיתוי משנים קודמות שלא נוצרו מסים נדחים בגינם	(2)	-
מסים בגין שנים קודמות	3	-
הוצאות בלתי מוכרות ותיאומים אחרים, נטו	-	2
מסים על ההכנסה	15	31
שיעור מס אפקטיבי	25%	25%

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-39 מליוני 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 להכרתן כתובענות ייצוגיות העלולים להגיע לכדי מאות מליוני ש"ח כנגד החברה ו/או חברות מוחזקות:

1. בחודש יוני 2008 הגיש לקוח של החברה תביעה נגד החברה בסך כולל של כ-21 מליוני 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 מליוני 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.
בחודש אוקטובר, 2020 נדחה ערעור הלקוח, תוך פסיקת הוצאות לחובתו. יצויין כי, הערעור היחידי שנדון כעת בפני הבורר הוא ערעור החברה.
במהלך חודש נובמבר 2020, הודיעו הצדדים כי בכוונתם לממש את זכותם להגיש ערעור.
בהחלטתו מחודש אוקטובר, 2021 דחה הבורר על הסף את ערעור הלקוח. לפיכך, הערעור היחידי שנדון כעת בפני הבורר הוא ערעור החברה.
בחודש נובמבר, 2021 התקיים דיון מקדמי בפני הבורר ובו הוחלט כי הלקוח יהיה רשאי להשיב בכתב להודעת הערעור, והוחלט כי סיכומי הצדדים ישמעו בעל פה במהלך שתי ישיבות.
בחודש ספטמבר, 2022 הלקוח הגיש את תשובתו בכתב לערעור.
בחודש דצמבר, 2022 התקיימה ישיבת סיכומים בעל פה בה נשמעו סיכומי החברה וישיבת שמיעת סיכומים בעל פה מטעם הלקוח ותגובת החברה נקבעה לחודש אפריל, 2023.
להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים התיק צפוי להיסגר ללא עלויות מהותיות לקבוצה.

2. בחודש יוני, 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כספית נגד החברה על 5 מליוני ש"ח עניינה של התביעה הוא בטענות התובע, המפעיל של תחנה, המתייחסות לתקופה של יוני עד נובמבר, 2019 ולפיהן החברה חייבה את התובע במחירי יתר בניגוד לדין, וגרמה לתובע נזקים כספיים נוספים כתוצאה מהפגיעה בכושר התחרות שלו ובפוטנציאל מכירותיו.

בד בבד עם הגשת כתב ההגנה, הגישה החברה תביעה שכנגד לקבלת סעד כספי על סך כ-944 אלפי ש"ח בגין חובות כספיים של התובע לחברה, וכתב ההגנה שכנגד הוגש בחודש מרץ, 2021.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

בחודש פברואר, 2022 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה בהליך הערעור על פסק הדין הקודם. במסגרת הסכם הפשרה נקבע כי הצדדים יגישו בקשה לדחיית תביעת התובע במלואה ועל דחיית התביעה שכנגד החברה במלואה, ללא צו להוצאות.
נקבע במסגרת הסדר הפשרה כי במקום ניהול תביעות אלו בבית המשפט, התביעות תתנהלנה במסגרת הליך בוררות.
בחודש מאי, 2022 ניתן פסק דין בהליך הערעור בבית המשפט העליון המאשר את הסדר הפשרה בערעורים וכמו כן ניתן פסק דין במסגרתו נדחו התביעות ההדדיות של הצדדים במלואן ללא צו להוצאות.
בהתאם להסכם הבוררות, בחודש יולי, 2022 התובע הגיש לבורר כתב תביעה חדש בגין התקופה 2009-2019. בחודש ספטמבר, 2022 החברה הגישה לבורר כתב הגנה מטעמה, ויחד איתו הוגשה מחדש גם התביעה שכנגד של החברה.
ישיבת בוררות מקדמית ראשונה התקיימה בחודש דצמבר, 2022 שלאחריה ניתנה החלטת הבורר לפיה תוגש בקשה לסילוק על הסף מטעם החברה.
בחודש דצמבר, 2022 הודיעו הצדדים לבורר בהודעה משותפת כי לא עלה בידיהם להגיע להסכמות.
להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים התיק צפוי להיסגר ללא עלויות מהותיות לקבוצה.

3. בחודש נובמבר 2018 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בסך של 50 מליוני ש"ח. לטענת התובעת, החברה הפרה את חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) כאשר לא הנגישה ו/או לא הנגישה באופן מלא, את תחנות הדלק שבבעלותה.
לאחר מו"מ אצל המגשרת, הגיעו הצדדים להסכמה על פיה, תתרום החברה לעמותה סך של 250 אלפי ש"ח.
בחודש ספטמבר, 2022 הוגש הסדר הגישור לאישור ביהמ"ש.
להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים התיק צפוי להיסגר עם הפשרה המוזכרת לעיל.

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 התשכ"ח 1968, ותקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"ג 1972.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על פי חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב המוקדם שבו נמצא ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויה 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 מ50%.

6. בחודש נובמבר 2020 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בין היתר כנגד חברה מאוחדת בסך של כ- 75 מליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות הפרו לכאורה את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983 במתחמי התחנות. ביום 22 לאוגוסט, 2021 נערכה ישיבת גישור ראשונית משותפת לכל החברות.

לאחר הליך גישור ממושך, חתמה החברה על הסכם פשרה לפיו היא תבצע תכנית עבודה למניעת עישון בשווי כולל של 1.75 מליוני ש"ח. כאשר התכנית תכלול, בין היתר: הטמעה של נהלים פנים ארגוניים בתחום איסור על עישון, הצבת שילוט נגד עישון, התקנת מערכות כריזה בסביבת חנויות הנוחות, מימון סדנת גמילה מעישון, תרומה לאגודה למלחמה בסרטן וכיוצ"ב. לצד זאת התחייבה החברה לשלם גמול ושכ"ט עו"ד לתובעים הייצוגיים בשווי כולל של 350 אלפי ש"ח. להסדר הנ"ל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, קיים סיכוי של מעל 50% כי בית המשפט יאשר את הסדר הפשרה.

7. בחודש יולי, 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד חברה בת.
עילות התביעה להן טוען המבקש הן: הפרת חוק הגנת הצרכן, הפרת חובה חקוקה (חוק הגנת הצרכן), רשלנות, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חוק החוזים ופגיעה באוטונומיה.
הסעד אותו ביקש המבקש בבקשת האישור מבית המשפט הוא שהמשיבה תשלם לקבוצה סכום בסך 3 מליוני ש"ח, בגין נזק ממוני ולא ממוני שנגרם לה. כמו כן, הוא ביקש מבית המשפט להוציא צו המחייב את המשיבה לחדול באופן מידי מהמשך התנהלותה כאמור בבקשה, ולחייבה להקים מערך פיקוח אשר יוודא כי הצגת המחיר של המוצרים הנמכרים במבצע בסניפיה תעמוד בקנה אחד עם הוראות חוק הגנת הצרכן ותקנותיו.
בימים אלו, הצדדים נמצאים במגעים מתקדמים להסכמה על הסדר לפיו המבקש יסתלק מבקשת האישור והחברה התחייבה בהסדרה עתידית ופיצוי בהיקף לא מהותי.
בחודש פברואר, 2023 הוגשה לבית המשפט בקשה מסוכמת להסתלקות מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית מטעם הצדדים.
להערכת החברה, בהתבסס בין היתר על יועציה המשפטיים קיים סיכוי של מעל 50% כי בית המשפט יאשר את הסדר ההסתלקות.

8. 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.

9. בחודש אוקטובר 2021 התקבלה במשרדי החברה, בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת וחברות אנרגיה נוספות בישראל בסך כולל של כ- 2.5 מליוני 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.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

10. נגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו דרישות המסתכמות בכ- 24 מליוני 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.

11. 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.
בחודש פברואר, 2022 הגיש התובע הודעה לפיה הוא מסכים לבקשת הכימות וביקש לתקן את כתב התביעה.
כיום נמצאים הצדדים בעיצומם של הליכי גילוי מסמכים.
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.

12. 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.
הגיעו הצדדים להסדר במסגרתו הוסדרו חובות העבר וכן המשך הפעלת תחנת הדלק לתקופה של 10 שנים בתנאים מסחריים חדשים.
בנוסף במסגרת ההסדר הוסכם למחיקת כל התביעות שהוגשו על ידי התובעים לביהמ"ש השונים, התחייבות לחתימה על חוזה החכירה הראשית מול רמ"י על ידי התובעים, וחתימה על חוזה חכירת המשנה לטובת החברה.
להסדרים הנ"ל לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

13. בחודש פברואר, 2018 הגשה כנגד החברה ונתבעים נוספים תביעה בסך של כ-3 מליוני ש"ח, בכתב התביעה נטען, כי במסגרת עבודת חפירת התוואי התת-קרקעי של הקו הרכבת הקלה בסמוך לתחנת התדלוק המופעלת על ידי החברה, נתגלה זיהום קרקע שמקורו בדלקים. משכך, נאלצה התובעת לפנות את החפורת המזוהמת לאתר מורשה לסילוק פסולת מזוהמת ולשאת בעלות הפינוי. לפי הנטען בכתב התביעה, מקור זיהום הקרקע הוא התחנה. על כן, על החברה לפצותה בגין ההוצאות שהוציאה לשם פינוי החפורת המזוהמת.
לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר, 2023 הגישו הצדדים בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה במסגרתו תשלם החברה סך של 900 אלפי ש"ח.
בחודש מרץ, 2023 נתן בית המשפט תוקף של פסק דין להסדר הפשרה.

14. 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.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

15. 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 הדו"ח פותחה מתודולוגיה לבחינת היבטים תחרותיים גאוגרפיים בענף התדלוק, ממנה מצטיירת לכאורה תמונה כללית של העדר תחרות משמעותית בין ארבע חברות הדלק הגדולות, אשר מופרת במידת מה על ידי נוכחות של חברת דלק קטנה, שמובילה להורדת מחירי הנזין בתחנות הנמצאות בקרבה גיאוגרפית לה. כמו כן, מתוצאות המחקר עולה שחברות הדלק הקטנות מעניקות הנחות גבוהות מההנחות שניתנות על ידי חברות הדלק הגדולות, אולם חסמי כניסה והתרחבות (הנובעים בין היתר ממגבלות המונעות את הגדלת היצע התחנות הקיימות ומהסכמים ארוכי טווח של חברות הדלק עם מפעילי ובעלי תחנות קיימות) מקשים על כניסתן של חברות דלק קטנות לשוק. על בסיס ניתוח זה, המליצה הרשות לנקוט בפעולות ממשלתיות להגדלת היצע התחנות באזורים גיאוגרפיים ממועטי תחנות, וזאת לצד נקיטת צעדים להקלת כניסתם של מתחרים קטנים וחדשים כדלהלן:

(1) יצירת מתווה הדרגתי לכניסתן של חברות דלק קטנות וחדשות במקום תחנות התדלוק הקיימות, וזאת באמצעות משטר משפטי לפיו באזורים בהם קיימת ריכוזיות של חברת דלק גדולה לצד העדרה של חברת דלק קטנה, חברת דלק גדולה לא תוכל להתקשר בכל סוג של הסכם (כולל הסכם אספקה או הסכם להארכת התקשרות קיימת) עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין מבלי לקבל תחילה היתר פרטני מהרשות;

(2) באזורים בהם ישנה נוכחות של חברת דלק גדולה אחת בלבד (ואין עוד תחנות באזור), המדינה תשקוד במיוחד על איתור קרקעות להקמת תחנות תדלוק חדשות ותקצה אותן לחברות דלק קטנות בלבד, כך שחברת דלק גדולה לא תוכל להקים תחנת תדלוק חדשה באזור;

(3) נקיטת מדיניות אחידה לגבי הסכמים של של חברות הדלק עם תחנות תדלוק. עמדת הרשות היא שהסכמים אלו (לרבות הסכמים לאספקה בלעדית עם מפעילי תחנות והסכמי שכירות במקרקעין) עלולים להיחשב כהסדרים כובלים, וכי ככלל יש לתחום את משך התקשרויות אלה לתקופה של עד 3 שנים, למעט הסכמים בהם חברת הדלק נושאת בעלויות שיפוץ או הקמה שאז תעמוד תקופת ההתקשרות על עד 6 שנים. הרשות ציינה בדוח כי על הצדדים להסכמים בתחנות תדלוק לבצע הערכה עצמית, בהתאם לקריטריונים המפורטים בדוח, האם ההתקשרות מהווה הסדר כובל או לא, וכי בכוונתה להתחיל בהליכי אכיפה כנגד חברות דלק שתמצאנה קשורות בהסכמים ארוכי טווח הפוגעים בתחרות, בחלוף 6 חודשים מיום פרסום גרסתו הסופית של הדוח. ביום 26.12.2017 פרסמה הרשות טיוטת פרק נלווה לטיוטת הדוח בשם "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי סולר", ממנו עולה כי בתחום הסולר קיימת תחרות מסוימת גם בקרב ארבע החברות הגדולות, אולם בעוצמה פחותה מאשר התחרות בינן 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 הדו"ח.

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.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה (המשך)

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 35 מליוני ש"ח.

ד. התקשרויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2022 לקבוצה התקשרויות לרכישת מוצרי דלק בסך של כ- 4,690 מליוני ש"ח (2021 – 3,215 מליוני ש"ח).

באור 24: - שעבודים ואמות מידה פיננסיות

א. להבטחת חובות הקבוצה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2022 הינם כ-804 מליוני 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 2022		31 בדצמבר 2021	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	15,000,000	11,348,640	15,000,000	11,348,640

* לעניין הנפקת מניות למנכ"ל לאחר תאריך המאזן ראה באור 27 ג'.

ב. זכויות הנלוות למניות זכויות הצבעה באסיפה הכללית זכות לדיבידנד זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. בשנת 2022 חילקה החברה דיבידנד בסכום מצטבר של כ- 100 מליוני ש"ח.

ד. ביום 2 בדצמבר, 2021 התקבל אישור בית המשפט לביצוע הפחתת הון בסך של 150 מליוני ש"ח מיתרת הפרמיה על המניות. ביום 5 בדצמבר, 2021 הועבר לבעלי המניות בהתאם לשיעורי האחזקה שלהם הסך האמור ובכך הושלמה החלוקה כאמור.

ה. בחודש פברואר 2022 אושרה אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה. טרם נקבעו הכמויות שיעונקו ותנאי האופציות הסופיים.

באור 26: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		מליוני ש"ח	
א.	מכירות		
	מכירות	11,121	8,503
	בניכוי - בלו	4,633	4,682
		6,488	3,821
ב.	עלות המכירות		
	קניות דלק ומוצרים	5,606	2,997
	שכר עבודה ונלוות	19	18
	פחת	6	5
	הוצאות ייצור אחרות	64	50
	הובלה	18	14
		5,713	3,084
ג.	הוצאות מכירה והפעלת תחנות		
	דמי שכירות ואחזקת תחנות	79	61
	שכר עבודה ונלוות	164	157
	פרסום וקידום מכירות	21	21
	פחת והפחתות	260	222
	עמלות כרטיסי אשראי	11	10
	אחרות	18	17
		553	488
ד.	הוצאות הנהלה וכלליות		
	שכר עבודה ונלוות	39	39
	פחת והפחתות	4	4
	חובות מסופקים וחובות אבודים	2	1
	אחרות	31	26
		76	70

באור 26: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
ה. הכנסות מימון		
הכנסות מימון בגין עסקאות הגנה	14	-
הכנסות מהלוואות לחברות כלולות וצדדים קשורים	-	1
חובות נושאי ריבית	2	3
הכנסות אחרות	1	2
	17	6
ו. הוצאות מימון		
הוצאות מימון מוסדות	5	-
הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה	-	11
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר	9	3
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך	4	5
הוצאות מימון בגין עסקאות אקדמה	24	-
הוצאות בגין התחייבויות לחכירה	46	39
הפרשי שער ספקים והוצאות מימון אחרות	1	2
	89	60
ז. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו		
רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת	(2)	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(2)	(1)
רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו	(1)	(2)
הפחתת רכוש אחר	1	1
ירידת ערך רכוש קבוע ואחר	14	1
הוצאות אחרות, נטו	2	2
	12	1

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 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
מכירות	17	10
קניות	26	6
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	63	49
הכנסות מימון, נטו	-	1

ג. יתרות

	בדבר תנאים ראה באור	31 בדצמבר	
		2022	2021
		מליוני ש"ח	
נכסים			
לקוחות	6	7	-
חייבים ויתרות חובה	7	13	3
התחייבויות			
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	16	1	9
זכאים ויתרות זכות	17	-	8

ד. הטבות לבעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה	8	7
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	2	-
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות		
בעלי העניין המועסקים בחברה	3	3
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	2	2

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
הטבות לזמן קצר	3	3

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.

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, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התיקון הנ"ל פקע.

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. מידע נוסף (המשך)

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 31.1.2023 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה את התקשרותה בהסכם עם מנכ"ל החברה, מר יורם איל ("יורם"), לפיו החברה הקצתה 113,486 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר למניה בסך של 14.798 ש"ח ובתמורה לסך כולל של כ- 1.6 מליוני ש"ח אשר שולמו על ידי המנכ"ל והכל בהתאם להוראות ההסכם. הנפקת המניות למנכ"ל מטופלת כהאצת הבשלה של האופציות שהוענקו בעבר למנכ"ל החברה, שווי ההטבה אשר חושבה ע"פ מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית מסתכם לכ-2 מליוני ש"ח והוא יזקף כהוצאה ברבעון הראשון של שנת 2023.
כמו כן, אושרה הקצאת 181,578 אופציות אשר ניתנות למימוש ל-181,578 מניות רגילות של החברה אשר מבשילות בשלוש מנות (50%, 25% ו-25%) לאחר שנה עד שלוש שנים ממועד הענקתן כאשר כל מנה ניתנת למימוש לתקופה של 3 שנים ממועד ההבשלה בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 35.247 ש"ח לכל אופציה, בכפוף להתאמות הקבועות בסעיף 14 לתכנית האופציות של החברה מחודש פברואר 2022, והכל בהתאם להסכם. שווי נכס הבסיס הוערך בכ-49.93 ש"ח על פי מודל בלק אנד שולס והשווי הכולל של האופציות הוערך בכ-4.7 מליוני ש"ח, ההנחות העיקריות בתחשיב: ריבית חסרת סיכון בין 4.06% - 4.17% , תנודתית בין 37.85% - 41.74%.

3. ביום 14 בנובמבר, 2021 נחתם הסכם העסקה עם סמנכ"ל מימון ושוקי הון, בנו של בעל השליטה בחברת להב (יו"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 שנתים 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. בחודש יוני 2021 מכרה החברה קרקע לצד קשור בתמורה ל-2 מליוני ש"ח, לחברה נבע רווח בסך כ-2.1 מליוני ש"ח אשר יכלל במסגרת סעיף הוצאות אחרות, נטו בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד.

5. 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 מליוני ש"ח, והתחלקה שווה בשווה בין החברה לבין החברה האחות.

6. 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.

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. מידע נוסף (המשך):

7. 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.

8. בחודש יוני 2021 הגיש מנכ"ל החברה לשעבר מר צ'צ'יק תביעה בבית משפט כנגד החברה וחברת האם לשעבר, לפירוט התביעה ראה באור 23ב'11.

באור 28: תמצית נתונים דו"ח סולו

א. מאזנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	56	25
לקוחות	1,314	955
חייבים ויתרות חובה	85	59
מסים לקבל	22	5
מלאי	99	68
	1,576	1,112
נכסים לא שוטפים		
הלוואות, פיקדונות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך	34	34
נכסי זכות שימוש	1,306	1,274
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	235	210
נדל"ן להשקעה	24	22
רכוש קבוע	355	349
נכסים בלתי מוחשיים אחרים	2	2
מיסים נדחים	22	26
	1,978	1,917
	3,554	3,029
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	692	226
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	579	390
חלויות שוטפות בגין חכירה	176	151
זכאים ויתרות זכות	301	358
	1,748	1,125
התחייבויות לא שוטפות		
התחייבויות בגין חכירה	1,170	1,150
הלוואות מתאגידים בנקאיים	111	178
התחייבויות בשל הטבות לעובדים,נטו	5	6
הפרשות והתחייבויות אחרות	19	15
	1,305	1,349
הון	501	555
	3,554	3,029

באור 28: תמצית נתונים דו"ח סולו (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
הכנסות ממכירות	5,475	2,984
עלות המכירות	5,254	2,772
רווח גולמי	221	212
הוצאות מכירה והפעלת תחנות	52	35
הוצאות הנהלה וכלליות	47	45
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	(2)	34
הוצאות (הכנסות) אחרות	*)	*)
רווח תפעולי	120	166
הכנסות מימון	22	10
הוצאות מימון	90	61
רווח לפני מסים על ההכנסה	52	115
מסים על ההכנסה	6	21
רווח נקי	46	94

*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

ג. דוחות על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	מליוני ש"ח	
רווח נקי	46	94
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):		
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:		
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	-
סה"כ רווח כולל אחר	-	-
סה"כ רווח כולל	46	94

רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

החברה המחזיקה	שם החברה	31 בדצמבר 2022 אחוז החזקה	דרך הצגה
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ:	דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ	100.00	מאוחדת
	דלק שינוע בע"מ	100.00	מאוחדת
	החברה המאוחדת ליצוא נפט בע"מ	75.00	מאוחדת
	דלק גז אחזקות בע"מ	100.00	מאוחדת
	דלק איבשקובסקי שותפות מוגבלת	100.00	מאוחדת
	שותפות דלק שיווק דלקים	100.00	מאוחדת
	שותפות דלק - קליאוט	100.00	מאוחדת
	דלק גז שותפות מוגבלת	100.00	מאוחדת
	דלק זיקוק שמנים בע"מ	100.00	מאוחדת
	דלק חימום בע"מ	100.00	מאוחדת
	ג'ו קפה גורמה בע"מ	100.00	מאוחדת
	דלק משאבים פיתוח וייזום בע"מ	100.00	מאוחדת
	קמור שירותי ספנות בע"מ	15.00	כלולה
	שותפות דלק ניר צבי	25.00	כלולה
	זאפה בע"מ	10.00	כלולה
דלק גז אחזקות בע"מ:	דלק גז בע"מ	100.00	מאוחדת

- - - - - - - - - - - - - - - -

תאריך: 29 במרץ 2023

לכבוד

<u>הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ</u>

<u>הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח מבקר של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2021 של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

אנו מסכימים, כי מכתבנו זה ייכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע והדרום 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111

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

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

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים

ליום 31 בדצמבר 2022

(מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2022

(מבוקר)

תוכן העניינים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	2-3
דוח מאוחד על המצב הכספי	4
דוח מאוחד על הרווח הכולל	5
דוח מאוחד על השינויים בהון	6
דוח מאוחד על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	9-63

- - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק.
יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 1,145,468 אלפי ש"ח.
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2022 מסתכם לכדי 69,572 אלפי ש"ח. כמפורט בביאור 2.טו. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ,ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ,לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 7.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.
תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את היישום של בקרות אלה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבסיסים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבסיסות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות והשקעות נדרשות ומתוכננות.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 29 במרץ, 2023

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

	ביאור	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	3	18,901	17,983
פקדון משועבד		-	253
נכסים פיננסים לזמן קצר		-	74
לקוחות		1,570	771
חייבים ויתרות חובה	4	2,349	9,891
צדדים קשורים	10א	969	9,603
סה"כ נכסים שוטפים		**23,789**	**38,575**
נכסים לא שוטפים :			
נדל"ן להשקעה	7	1,145,468	948,645
רכוש קבוע		1,067	565
מלאי מקרקעין	5	142,949	80,933
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	6	130,393	129,454
חייבים אחרים לזמן ארוך	8	770	1,266
סה"כ נכסים לא שוטפים		**1,420,647**	**1,160,863**
סה"כ נכסים		**1,444,436**	**1,199,438**
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	9	248,958	438,466
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	9	2,500	-
ספקים ונותני שירותים		373	278
זכאים ויתרות זכות	11	7,412	18,422
התחייבות בגין היטלים ואגרות	12	8,545	7,100
צדדים קשורים	10ב	15,146	7,241
סה"כ התחייבויות שוטפות		**282,934**	**471,507**
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	9	394,000	59,536
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	9.א. 20	35,442	44,165
זכאים אחרים לזמן ארוך		382	573
מסים נדחים	13	45,235	26,481
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**475,059**	**130,755**
סה"כ התחייבויות		**757,993**	**602,262**
הון:	14		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		684,956	597,176
זכויות שאינן מקנות שליטה		1,487	-
סה"כ הון		**686,443**	**597,176**
סה"כ התחייבויות והון		**1,444,436**	**1,199,438**

29 במרץ, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	הלל (איליק) רוזנסקי יו"ר דירקטוריון	פליקס שופמן מנכ"ל	יוסף פרידמן סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021
		אלפי ש"ח	
הכנסות משכירות	15	51,353	32,841
הוצאות תפעול נכסים		1,113	624
		50,240	32,217
ירידת ערך מלאי מקרקעין		705	-
רווח גולמי		**49,535**	**32,217**
עליית ערך נדל"ן להשקעה	7	69,572	126,945
הוצאות הנהלה וכלליות	16	11,434	7,100
הוצאות אחרות, נטו		250	1,168
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	6	16,074	17,147
רווח תפעולי		**123,497**	**168,041**
הוצאות מימון	17	(17,347)	(11,397)
הכנסות מימון	17	2,776	1,335
הוצאות מימון, נטו		(14,571)	(10,062)
רווח לפני מיסים על הכנסה		**108,926**	**157,979**
מסים על הכנסה	13	(20,935)	(30,982)
רווח נקי וכולל		**87,991**	**126,997**
סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:			
בעלי מניות החברה		87,780	126,997
זכויות שאינן מקנות שליטה		211	-
		87,991	**126,997**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם					
	הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 באפריל 2021	11,349	470,920	(12,090)	470,179	-	470,179
רווח נקי וכולל	-	-	126,997	126,997	-	126,997
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	11,349	470,920	114,907	597,176	-	597,176

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם					
	הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	11,349	470,920	114,907	597,176	-	597,176
רווח נקי וכולל	-	-	87,780	87,780	211	87,991
זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	1,276	1,276
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	11,349	470,920	202,687	684,956	1,487	686,443

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:		
רווח נקי	87,991	126,997
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:		
פחת והפחתות	177	41
הפסד ממימוש רכוש קבוע	11	-
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(69,572)	(126,945)
ירידת ערך מלאי מקרקעין	705	-
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(16,074)	(17,147)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,350	1,000
ירידת ערך השקעות	-	5,155
מימון מהלוואות, נטו	1,456	749
תנועה במיסים נדחים, נטו	15,681	26,481
	(65,266)	(110,666)
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:		
ירידה (עליה) בלקוחות	(691)	159
עליה במלאי מקרקעין	(62,721)	(80,933)
ירידה בצדדים הקשורים	16,817	3,905
ירידה בחייבים ויתרות חובה	7,570	915
עליה בספקים ונותני שירותים	95	54
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(11,397)	7,921
	(50,327)	(67,979)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(27,602)**	**(51,648)**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע	(690)	(606)
החזר (מתן) הלוואות לאחרים	496	(740)
רכישת נדל"ן להשקעה	(95,964)	(68,156)
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(10,068)	-
הפקדה (פירעון) בפיקדון משועבד	253	(253)
שינוי בנכסים פיננסים לזמן קצר	74	147
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה	(11,581)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(117,480)**	**(69,608)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
פירעון הלוואה לצדדים קשורים	-	(434,970)
קבלת הלוואה מצדדים קשורים	-	74,970
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(6,500)	-
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	543,500	59,500
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	(391,000)	438,000
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**146,000**	**137,500**
עליה במזומנים	918	16,244
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	**17,983**	1,739
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**18,901**	**17,983**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	
מידע נוסף על תזרימי המזומנים:		
ריבית ששולמה	17,905	4,842
ריבית שהתקבלה	738	192
מס הכנסה ששולם	5,578	5,324

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	2,143
נדל"ן להשקעה	38,400
מיסים נדחים	(3,073)
הלוואות מצדדים קשורים	(12,639)
גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני	(11,643)
רווח ברכישה	(331)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,276)
	11,581

לפרטים נוספים בדבר האיחוד לראשונה ראה ביאורים 6(2) ו6(3) לדוח הכספי.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. מען החברה: בנין איטליה A קיבוץ יקום.
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 וחברות מאוחדות וכלולות שלה מחזיקות 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"), וב.ג.מ. בע"מ (להלן: "ב.ג.מ"), המחזיקים, יחד, בשיעור של 75% מזכויות ההצבעה בחברה וזאת מכח הסכם שליטה משותפת שנחתם בינהם כאמור בביאור 14, וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "נ.נ.ד.מ"), אשר מכוחו מצביעה נ.נ.ד.מ על פי הוראותיה של ב.ג.מ. כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות החברה, אשר נחתם בין להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ (להלן: "דלק פטרוליום"), המחזיקה מניות בשיעור של 25% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות החברה ובדירקטוריון החברה, דלק פטרוליום עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ו'.

ביום 19 בפברואר חתמה החברה על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן :" רגנאר") אשר במסגרתו החברה תקצה לרגנאר מניות אשר יהוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). עם העברת הכסף ביום 5 במרץ 2023 הושלמה העסקה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 22 (1) ו- 22 (2) בדבר אירועים לאחר מועד הדוח הכספי.

א. 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) והשכרתו. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחיבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים) והחל ממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה כפי שנחתמו בהסכמי שכירות בין הצדדים במהלך 2021.

ביאור 1 - כללי (המשך):

לצורך פעילותה של החברה, דלק ישראל העמידה לה מסגרת אשראי בגובה של 150 מיליוני ש"ח אשר נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, תוקף מסגרת האשראי הסתיימה, במהלך שנת 2022 החברה לא ניצלה את מסגרת האשראי.

ב. נכון לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בחברות בנות וחברות כלולות. לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

ג. ביום 28 בדצמבר 2022 קיבלה החברה מחברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ דירוג מנפיק מקדמי של ilA- prelim (איי מינוס) תחזית דירוג יציבה ודירוג של ilA prelim לאיגרות חוב לא מובטחות בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.נ. שבכוונת החברה להנפיק באמצעות הנפקת סדרה חדשה סדרה א'. דוח הדירוג צורף כנספח לתשקיף החברה שפורסם ביום 27 בפברואר 2023.

ד. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
חברות הבנות	-	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ, דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ, ת.ד. פילבוקס בע"מ, דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרוייקטים בע"מ), דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ).
בעלי השליטה	-	להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ ודלק פטרוליום בע"מ.
תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו- SIC, בהתאמה).
חברות בנות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	-	חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
חברות מוחזקות	-	חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
צד קשור	-	כהגדרתו ב-IAS24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. <u>ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים</u>

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. <u>עקרונות עריכת הדוחות הכספיים</u>

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. כג.

בנוגע לשיקול החברה בקשר הגדרת עסק ראה ביאור 2.ג.

בנוגע לשיקול החברה להצגת הנכסים כנדל"ן להשקעה ראה ביאור 2.טו.

ג. <u>גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים ומידע בדבר שיקולי דעת שהופעלו ע"י ההנהלה בתהליך היישום של המדיניות החשבונאית</u>

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.

מלאי מקרקעין - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח ומתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, טכנולוגיה עדיפה בשוק, מחירי חומרי גלם ופשיטת רגל של לקוחות ושל ספקים.

הקצאת מלאי ונדל"ן להשקעה- כאשר יש ערוב שימושים בעת רכישת מקרקעין , היחוס בין מלאי לנדל"ן להשקעה נעשה על פי חלוקה בין מגורים לחלק המסחרי על פי תב"ע חדשה שהחברה מקדמת לפרטים נוספים ראה ביאור 5.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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 18.

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.

בחינת הנכסים המועברים במועד הפיצול - החברה ויועציה בחנו האם הנכסים והחברות שהועברו מדלק ישראל במסגרת הסכם הפיצול כאמור בביאור 1 (ב) לעיל מהווים העברת נכסים או עסק לצורך השאלה האם מדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה. עסק מורכב מתשומות ומתהליכים המיושמים לגבי תשומות שיש להם יכולת לתרום ליצירת תפוקות. החברה הגיעה למסקנה כי אכן עברו תשומות במסגרת הפיצול, כאשר התשומה המרכזית שהועברה לחברה הינה נכסי הנדל"ן (שהועברו כנכסים בודדים או כחברות נכס), אשר מייצרים תפוקות בפני עצמם, ויכולים לתרום ליצירת תפוקות נוספות בעתיד על ידי תהליכי השבחה, שהחברה החלה לקדם לאחר הפיצול כאמור לעיל. כמו כן, החברה הגיעה למסקנה כי במסגרת עסקת הפיצול לא התקבלו תהליכים משמעותיים היות וטרם אישור עסקת הפיצול, לא הועסקו עובדים על ידי דלק ישראל במטרה ליישם את האסטרטגיה של החברה בתחום הנדל"ן למעט מנכ"ל החברה, אשר החל את עבודתו בדלק ישראל זמן קצר (כחודשיים) לפני הפיצול, גויס למטרת ביצוע הפיצול וניהול החברה לאחר הפיצול, והועסק לצורך כך, מבחינה טכנית בלבד, בדלק ישראל (ולא בחברה) מהסיבה שהחברה טרם הוקמה. כמו כן,לא זיהתה החברה תהליכים משמעותיים אחרים במועד הפיצול, ולפיכך העסקה להלן טופלה כהעברת נכסים שאינה עסק.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים – ראה ביאור 19ב' .

ד. <u>מטבע פעילות ומטבע הצגה:</u>

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.

מטבע ההצגה: הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: ש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. <u>שווי הוגן</u>

1. מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה 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 ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נדל"ן להשקעה), 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 כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שוויו ההוגן 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 ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. <u>דוחות כספיים מאוחדים</u>

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.

זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה וניירות ערך המירים אחרים המהווים מכשירים הוניים בחברות בנות שאינם מוחזקים על ידי החברה.

ז. <u>צירופי עסקים</u>

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר (להלן: "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש שהן זכויות בעלות בהווה שמזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הנרכש בעת פירוק נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, של ההתחייבויות שניטלו ושל המכשירים ההוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן לייחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה.

ח. <u>רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק</u>

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצית לנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי ולהתחייבויות על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא יוצרים מוניטין.

בעת רכישת קבוצת נכסים שאינה מהווה עסק וסך השווי ההוגן האינדיווידואלי של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות שונה ממחיר העסקה והקבוצה כוללת הן נכסים ניתנים לזיהוי והתחייבויות שנמדדים לראשונה בעלות והן כאלה שאינם נמדדים לראשונה בעלות (כגון מכשירים פיננסיים).

החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים שנרכשו הניתנים לזיהוי, ואת ההתחייבויות שניטלו שיש להכיר בהם במועד הרכישה;

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

קובעת את מחיר העסקה האינדיווידואלי לכל נכס מזוהה והתחייבות על ידי הקצאת העלות של הקבוצה על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועד הרכישה; ואז

מיישמת את דרישות המדידה לראשונה בתקנים החלים על כל נכס מזוהה שנרכש והתחייבות שניטלה. החברה מטפלת בכל הפרש בין הסכום שבו הנכס או ההתחייבות נמדדו לראשונה לבין מחיר העסקה האינדיווידואלי על ידי יישום הדרישות הרלוונטיות באותו התקן.

ט. 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 2י' להלן).

י. 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.

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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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 שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, החברה מכירה בהפסדים נוספים רק במידה שהתהוו לה מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות 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 (יט) 3 להלן) להשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת בכללותה כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. הפסד מירידת ערך כאמור מוקצה להשקעה בכללותה. ראיה 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 כגריעה 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.

יא. <u>מזומנים שווי מזומנים</u>

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה.

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.

משיכות יתר, שעומדות לפירעון לפי דרישה ושמהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של החברה, נכללו כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצרכי הצגת הדוח על תזרימי המזומנים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. <u>מכשירים פיננסיים</u>

1. 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.

<u>מכשירי חוב בעלות מופחתת</u>

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).

<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>

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

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

<u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u>

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 והיפוכה

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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטה 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 הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת מימוש השקעה, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית 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 לשוויים 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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. <u>מלאי מקרקעין:</u>

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות 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 מקרקעין נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יד. <u>עלויות אשראי</u>

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הוונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

טו. <u>נדל"ן להשקעה</u>

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 מנהלתיות, 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 ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15. 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):

ט'. רכוש קבוע

הכרה 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.

י'. חכירות:

החברה כמחכירה

כללי

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.

יח. <u>הפרשות</u>

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 שתידרשנה 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.

יט. <u>הכרה בהכנסה-</u>

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):

כ. <u>ירידת ערך</u>

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, חישבה 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 ההערכה מחדש.

אם לא ניתן היה לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה חישבה 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.

כא. <u>הטבות לעובדים</u>

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 קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד שבו קמה המחויבות.

כב. <u>מסים על ההכנסה</u>

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 שיותרו 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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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.

כג. <u>עסקאות עם בעלי שליטה</u>

נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של החברה לפי שוויו ההוגן במועד ההעברה ונרשם כנגד קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה.

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 IFRS 3 "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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. יישום לראשונה של תקנים חדשים

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2022.

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 יישמה את התיקון עבור התחייבויות פיננסיות שהוחלפו או שתנאיהן שונו החל ממועד היישום, לפיכך ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 9 לא היתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

כה. 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 כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפניה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.

- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.

- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול 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.

- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל-IAS 1 ייושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-IAS 1 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים ל-IAS 1 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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- 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.
- 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.

ההשפעה של התיקונים ל-IAS 1 צפויה, 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 חשבונאים ולשינויים במדיניות חשבונאית שיתרחשו החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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.

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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
בקופה ובבנקים	18,901	12,582
פיקדונות	-	5,401
סה"כ	18,901	17,983

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מוסדות	1,036	9,652
עלויות נדחות	1,142	-
אחרים	171	239
סה"כ	2,349	9,891

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 בינהם, 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 לבינוי 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 ולבניין 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 בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של החברה – 136.5 מיליוני ש"ח) שולמה ביום 28 בפברואר 2022, כנגד מסירת החזקה לחברה ולאזורים במקרקעין כמפורט להלן :

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשיה ומסחר בשטח כולל של כ 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף נכון למועד הדוח הכספי. דמי השכירות ששולמו בתקופת הדו"ח (10 חודשים) בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 5,039 אלפי ש"ח ודמי הניהול ששולמו בתקופה זו בגין השימוש במבנה כאמור הסתכמו בסך 1,148 אלפי ש"ח. החברה מעריכה את דמי השכירות השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 6,409 אלפי ש"ח, ואת דמי הניהול השנתיים על בסיס החוזים הקיימים נכון למועד הדוח בסך של כ- 1,408 אלפי ש"ח, אשר ישולמו לחברה ולאזורים בחלקים שווים.

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.

ג. ביום 28 בפברואר 2022 נטלו החברה ואזורים הלוואה בסך של 267 מיליוני ש"ח שאושרה לתקופה של 3 שנים ונושאת כיום ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.28%.

ביאור 5 - מלאי מקרקעין (המשך):

ד. החלוקה בין הנדל"ן להשקעה לבין מלאי המקרקעין בדוחות הכספיים בוצעה על בסיס אומדן השווי היחסי הצפוי בעת הרכישה של המגורים ושל המניב.

ה. בתקופת הדוח היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 3,035 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה.

ו. בתקופת הדוח בוצעה הפחתה בעלות מלאי המקרקעין בסך 705 אלפי ש"ח בגין התאמת העלות לשווי ההוגן שהתקבל משמאות הנכס במסגר.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

החברה המחזיקה	שם החברה	31 בדצמבר 2022 מניות המקנות זכויות הצבעה – אחוז החזקה	דרך הצגה
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ:	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ	100.00	מאוחדת
	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ	100.00	מאוחדת
	ת.ד פילבוקס בע"מ	100.00	מאוחדת
	דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרוייקטים בע"מ) (2)	100.00	מאוחדת
	דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ) (3)	75.00	מאוחדת
	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ	99.99	מאוחדת
	שותפות די. איי. אן	50.00	פעילות משותפת
	ע.מ אזורים בנין דלק ישראל	50.00	פעילות 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 מנוחה בע"מ	50.00	כלולה
	דלק עין יהב בע"מ	50.00	כלולה
	הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול	50.00	כלולה
	פיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (4)	33.3%	כלולה
גל - שוהם חברה לדלק בע"מ:	גל - חברה לדלק בע"מ	100.00	מאוחדת
	שוהם תחנות ונכסים בע"מ	99.00	מאוחדת
דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ:	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 (1)	60.00	כלולה

(1) הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברה הנ"ל עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי המניות הנוספים בחברה זו, בקשר עם קבלת החלטות מהותיות.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

(2) רכישת מניות דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) (להלן:" דלק אשקלון")

ביום 10 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א. סעדון נדל"ן - חברה להקמה ופיתוח של תחנות דלק בע"מ (להלן: "סעדון נדל"ן") לרכישת 499 מניות של דלק סעדון, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של 10 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. החברה שילמה את כל התמורה בעבור המניות.

לאחר ביצוע העסקה כלהלן שיעור החזקתה של החברה בדלק אשקלון עלה מ 50.1% ל- 100% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים.

במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור ההחזקה.

כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר רווח של כ-636 אלפי ש"ח ברווח והפסד.

החברה טיפלה ברכישת המניות המתוארת לעיל כמתואר בביאור מדיניות חשבונאית 2(ח).

רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

(3) רכישת מניות דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א. דוד דלקים בע"מ) (להלן: "דלק אופקים")

ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א.ד. תדהר דלקים בע"מ (להלן: "תדהר") לרכישת 2,000 מניות של דלק אופקים, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של כ- 716 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 274 אלפי ש"ח.

עוד באותו היום, חתמה החברה על הסכם עם ים אופקים חדשים ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") לרכישת 2,800 מניות של דלק אופקים בתמורה לסך של כ- 930 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 510 אלפי ש"ח.

למועד הדוח הכספי כל התמורה בעבור המניות שולמה.

לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור החזקתה של החברה בדלק אופקים עלה מ 51% ל- 75% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים.

במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור ההחזקה.

הקבוצה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה על פי שווים בספרים, כלומר על פי חלקם בהון הנרכשת.

כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר הפסד של כ-306 אלפי ש"ח ברווח והפסד.

החברה טיפלה ברכישת המניות המתוארת לעיל כמתואר בביאור מדיניות חשבונאית 2(ח).

רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

(4) הסכם לרכישת יחידות השתתפות בפיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

ביום 10 במאי 2022, חתמה החברה עם קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ ופיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "האגודה") על הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה וזאת בדרך של פדיון על-ידי האגודה והקצאה לחבר חדש, כך שלאחר השלמת העסקה, החברה תהיה בעלת 1/3 מיחידות ההשתתפות באגודה, יחד עם החברים הקיימים, קיבוץ סער וחברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ.

רכישת יחידות ההשתתפות באגודה הינה בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

לאגודה חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות. התחנה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני תחנת המותג של דלק.
המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרויקט מסחרי.
למועד הדוח הכספי כל התמורה בעבור המניות שולמה.
רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

ב. חברות כלולות

מידע על חברה כלולה מהותית-

<u>תחנת דלק רמת השרון בע"מ</u>

הנכס מוחכר 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 2022	2021
תחנת דלק רמת השרון בע"מ	(1)	ישראל	ישראל	החזקת נדל"ן להשקעה והשכרתו לצד קשור	50%	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. היתרות שמוצגות הן 100% מיתרות החברה הכלולה.

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	2,605	1,647
נכסים לא שוטפים	139,200	130,600
התחייבויות שוטפות	(395)	(945)
התחייבויות לא שוטפות	(29,513)	(28,404)
נכסים נטו	111,897	102,898

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הכנסות	10,134	7,344
רווח מפעילויות	12,999	26,737
רווח כולל אחר לשנה	12,999	26,737
דיבידנדים שחולקו	4,000	4,000

(*) 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
ערך בספרים של ההשקעות	74,445	78,020

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
רווח כולל לתקופה	9,575	3,779

הרכב השקעה בסך החברות הכלולות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מניות	92,101	79,952
הלוואה	43,447	54,657
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	(5,155)	(5,155)
	130,393	129,454

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
שווי הוגן ליום לתחילת תקופה	948,645	753,544
גידול בנדל"ן להשקעה מכניסה ראשונה לאיחוד (ראה ביאור 6)	38,400	-
השקעות בנכסים קיימים **	94,689	68,156
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה *	63,734	126,945
יתרה ליום 31, בדצמבר 2021	1,145,468	948,645

(*) 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 1,601 אלפי ש"ח שולמו בעבור נדל"ן להשקעה שטרם הועברה הבעלות לחברה וכלולים ביתרת הנדל"ן להשקעה (2021- 566 אש"ח) .

ב. פרטים נוספים

<u>סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	49,210	32,841
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות	1,113	624
סכומים שנזקפו לרווח והפסד בין שינויים בשווי ההוגן	63,734	126,945

<u>עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022</u>

ליום 31 בדצמבר 2022 ,ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה NOI-המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב NOI נבע בעיקר מעדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכר דירה ועדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בתכנון ובפיתוח וזאת בשל התקדמות בשלבי התכנון ו/או עדכון שווי זכויות הבניה.

ג. שעבודים

לפרטים נוספים בדבר שיעבודים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 19 א'.

ד. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן

השווי ההוגן בקבוצה א' (המהווה נכסים או חלק מהנכס אשר מניב הנכסות 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

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 6.25% ל-7.5%.

השווי ההוגן 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 .

ההוגן בקבוצה ג' המהווה נכסים אשר טרם החלו להניב הכנסות נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 :

תיאור הקבוצה	שווי הוגן	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	שטח משווק (באלפי מ"ר)
קבוצה א	897,494	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	8-1185 7.3%-6.25% 95%	34,490
קבוצה ב	94,920	גישת ההשוואה			
קבוצה ג'	153,054	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	6.5%-7.25%	

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021:

תיאור הקבוצה	שווי הוגן	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	שטח משווק (באלפי מ"ר)
קבוצה א	825,707	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	9-1,585 7.5%-6.25% 95%	29,558
קבוצה ב	60,864	גישת ההשוואה			
קבוצה ג'	62,074	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	6.5%-7.25%	

ה. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI מייצג לשטחים המניבים (מקבוצה א' בלבד) של כ-58.8 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-33 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-25.4 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.

ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי החכירה לקבל בערכים בלתי מהוונים ליום 31 בדצמבר 2022:

שנה ראשונה	52,346
שנה שניה	46,569
שנה שלישית	45,015
שנה רביעית	42,584
שנה חמישית	41,303
שנה שישית ואילך	321,385
	549,202

נתונים אלו הינם עפ"י המידע הידוע לחברה נכון ליום תאריך המאזן, ואינם כוללים הכנסות מרכיבים משתנים, הצמדות ושינויים בחוזים.

ביאור 8 - חייבים אחרים לזמן ארוך :

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הלוואה א'	-	496
הלוואה ב'	770	770
	770	1,266

הלוואה א':

הלוואה שניתנה לשותף של החברה באחת מהחברות הכלולות נפרעה במהלך שנת 2022 במסגרת רכישת המניות בדלק אופקים.

הלוואה ב':

הלוואה שניתנה 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.

ביאור 9 - אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	248,958	438,466
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,500	-
	251,458	438,466
התחייבויות לא שוטפות:		
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	394,000	59,536

א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

לצורך מימון עסקת הפיצול ורכישת נכסים נוספים, נטלה במהלך שנת 2021 הלוואות משלושה תאגידים בנקאיים בסך כולל של 438 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.2%. המרווחים עלו בהדרגה במהלך שנת 2022.

למועד הדוח הכספי נותרו הלוואות בזמן קצר כמפורט:

ביום 4 באפריל 2022, העמיד תאגיד בנקאי הלוואות און קול בסך 50 מיליון ש"ח בריבית פריים מינוס 0.25% אשר מתחדשת בכל שבוע.

ביום 31 ביולי, 2022 העמיד תאגיד בנקאי אחר, הלוואה לזמן ארוך בסך של 200,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2023 בריבית פריים פלוס 1.15%, חלף הלוואות זמן קצר בסך של 198,000 אלפי ש"ח (לאחר מועד הדוח הכספי הבנק אישר לדחות את פירעון הסופי של ההלוואה ליום 21 בינואר 2024).

במסגרת העמדת ההלוואה כאמור, הסכימה החברה על שינוי יחס הכיסוי כדלקמן: יחס הכיסוי המעודכן הינו יחס כיסוי מינימלי של 1.1 שמחושב לפי ההכנסות התפעוליות נטו, בתוספת דיבידנדים ודמי ניהול שהופקדו ע"י חברות בנות לחשבון התקבולים ובניכוי הוצאות הנהלה וכלליות. וכל זה חלקי חלויות שוטפות תאורטיות בשיעור 7% מסך האשראי שנלקחו מכל התאגידים הבנקאיים.

ביאור 9 - אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

יחס הכיסוי מול שאר התאגידים הבנקאיים נותר ללא שינוי וכן הקובננט של LTV- לפרטים נוספים ראה ביאור 9 (ד).

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

ביום 21 בדצמבר 2021, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה , מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרוייקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.2% (חלקה של החברה 59,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

ביום 28 בפברואר 2022, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה , מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים, לצורך רכישת פרוייקט המסגר בתל אביב, הלוואה על סך של 267 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 0.28% (חלקה של החברה 133,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

ביום 30 ביוני 2022 העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואות לזמן ארוך בסך של 135,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2024 בריביות פריים פלוס 0.8% עד 0.875% , חלף הלוואות זמן קצר .
ביום 25 בדצמבר 2022 פרעה החברה בפרעון מוקדם הלוואה בסך של 6,500 אלפי ש"ח.
ביום 7 בספטמבר 2022 העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואות לזמן ארוך בסך של 75,000 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2024 בריבית פריים פלוס 1.2% , חלף הלוואות זמן קצר .

ג. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שהוטלו מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 19א'.

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 וכן יחס כיסוי מתואם (כפי שסוכם מול תאגיד בנקאי כמוזכר בביאור 9 (א) להלן) שלא יפחת מ 1.1.

למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות מידה אלו.

לפרטים נוספים בדבר התניות פיננסיות ושיעבודים שהוטלו על ידי התאגידים הבנקאיים ראה ביאור 19 א'.

לפרטים בדבר דירוג החברה ראה ביאור 1 ד'.

ביאור 10- צדדים קשורים:

א. היתרה משקפת התחייבות של דלק ישראל לחברות הבנות בגין שנים קודמות שנבעו מכך שהצד הקשור היה הבעלים של החברות הכלולות עד למועד הפיצול, מרבית החוב נגבה בשנת 2022 .

ב. היתרה נובעת ממהלך העסקים הרגיל בין החברה לדלק ישראל

לפרטים נוספים בדבר הסכמים שנחתמו במהלך התקופה בין החברה לדלק ישראל ראה ביאור 20א'.

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות:

	לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
המחאות לפרעון	191	9,945
הוצאות לשלם	3,195	6,885
ריבית לשלם	1,456	-
הפרשה לתלויות *	800	775
מוסדות	1,074	332
התחייבויות לעובדים	127	144
אחרים	569	341
סה"כ	7,412	18,422

* ראה ביאור 19 (ב) בדבר הפרשה לתביעות משפטיות בסך של 800 אלפי שח שערכה החברה.

ביאור 12 - התחייבות בגין היטלים ואגרות:

החברה יצרה בדוחותיה הכספיים התחייבות בגין אגרות והטלים בסך של 8,545 אלפי ש"ח ו- 7,100 אלפי ש"ח בגין חלויות הצפויות בנכסים שבבעלותה לימים 31 בדצמבר 2022 ו 31 בדצמבר 2021, בהתאמה.

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.
למועד הדוח הכספי , כתוצאה ממידוד ההפרש הזמני שנוצר מעת המעבר , הסכום הנ"ל קטן ועומד על סך של 78 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

א. הרכב המסים הנדחים:

	31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2022
		מסים נדחים שהוכרו מכניסה לאיחוד	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	
	אלפי ש"ח			
מסים נדחים בגין:				
הפרשה לתביעות	178	-	6	184
ירידת ערך הלוואות	1,185	-	-	1,185
חופשה והבראה	33		(4)	29
נדל"ן להשקעה	(27,877)	(3,073)	(15,683)	(46,633)
	(26,481)	(3,073)	(15,681)	(45,235)
הצגה בדוח על המצב הכספי:				
התחייבויות מסים נדחים	(26,481)			(45,235)

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	
מסים שוטפים	5,254	4,501
מסים נדחים	15,681	26,481
סה"כ	20,935	30,982

ג. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה	108,926	157,979
שיעור מס חברות שחל על החברה	23%	23%
המס התיאורטי	25,053	36,335
תוספת (חיסכון) במס בגין:		
חברות כלולות ועסקאות משותפות	(3,697)	(3,944)
הפרשים אחרים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	-	(1,720)
הפרשים זמנים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	(421)	311
סה"כ מסים על ההכנסה	20,935	30,982

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 2017.

ביאור 14 - הון:

הון המניות

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2021- 2022			
	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח
מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	15,000,000	15,000	11,348,640	11,349

לאחר תאריך המאזן הונפקו ונפרעו 384,439 מניות נוספות

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 28 במרץ 2021, חתמו להב וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר כאמור לעיל, נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, על רקע ההנפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "הסכם השליטה המשותפת"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בחברה, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון החברה (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בחברה, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב- 20% או יותר מהון המניות המונפק של החברה, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בחברה והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל- 8% מהון המניות המונפק של החברה, הוא

ביאור 14 - הון (המשך):

לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לחברה, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 3.5.3 להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של החברה, יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק החברה, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bmby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

ה. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה ("הסכם ההצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם ההצבעה.

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, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בחברה. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "הסכם בעלי המניות"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם בעלי המניות.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון החברה, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ- 15% מהון מניות החברה, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות

ביאור 14 - הון (המשך):

10% מהון מניות החברה, אך פחות מ- 15% מהון מניות החברה, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת בהתאם להוראות ס"ק (יג) להלן, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה, לפי העניין, תתקבלנה ברוב רגיל מלבד ההחלטות המפורטות להלן, שכל עוד החברה לא הנפיקה מניות לציבור ועד למועד הנפקה כאמור, קבלתן תחייב הסכמה של בעלי המניות, המחזיקים ב- 82.5% מהון המניות המונפק בחברה (אם ההחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית), או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום (אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון החברה), וזאת, ככל שבאותה עת, מחזיקה דלק פטרוליום ב- 17.5%, לכל הפחות, מהון המניות המונפק של החברה:

(א) אישור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות חיוב בדמי ניהול בגין שירותים מקצועיים, מחירי העברה וכיו"ב, למעט עסקאות זניחות. לעניין זה, "עסקה זניחה" משמעה- עסקאות בסכום מצטבר של לא יותר מחצי מיליון ש"ח לשנה.

(ב) מכירת נכס מהותי או נכסים מהותיים של החברה במסגרת עסקה אחת, ככל ששווים הכספי של נכס מהותי או נכסים מהותיים כאמור עולה על 20% מהונה העצמי של החברה.

(ג) שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של החברה.

(ד) עסקאות שלא בתחומי עיסוקה של החברה במועד חתימת ההסכם; לעניין זה "תחומי עיסוקה של החברה"- ייזום ואחזקה תפעול וניהול של נדל"ן לרבות בתחנות דלק.

(ה) החלטה על גיוס הון לחברה בדרך של הקצאת מניות לבעלי המניות בחברה ו/או מי מהם (להבדיל מהנפקה לציבור בכפוף להוראות ס"ק (ו) להלן), כאשר המשמעות האופרטיבית שלה תהיה דילול חלקו היחסי של בעל מניות בחברה לעומת חלקו במועד קבלת ההחלטה.

(ו) החלטה על הנפקת מניות החברה לציבור לפי שווי חברה של מתחת ל- 250 מיליון ש"ח. כן הוסכם, כי שווי החברה להנפקה יופחת בגין כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס, ויעמוד על סך השווה ל-250 מיליון ש"ח בניכוי כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס.

(ז) החלטה על ביצוע הקצאה פרטית של מניות.

(ח) אישור עסקת מיזוג של החברה עם חברה אחרת, אשר כתוצאה ממנה ידוללו אחזקות בעלי המניות בחברה או אישור עסקה למכירת כל או עיקר נכסי החברה.

ביאור 14 - הון (המשך):

(ט) החלטה בקשר עם מימון החברה, בין בדרך של גיוס הלוואות בעלים ובין בדרך של גיוס מימון מצד שלישי ובלבד שבמסגרתו נדרשת הגדלת ערבויות מצד דלק פטרוליום או העמדת בטוחות על ידי דלק פטרוליום או שעבוד נכסי דלק פטרוליום או איזה מהם.

(י) החלטה בדבר פירוק החברה לרבות פירוק מרצון.

(יא) החלטה בדבר תיקון תקנון החברה, אשר יש בה לשנות את טיב הזכויות הצמודות למניות החברה, לרבות לעניין הזכות למינוי דירקטורים, אך למעט שינוי תקנון שיידרש בהתאם לדין במסגרת הליך הנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה.

(יב) מינוי של מנהלה הכללי של החברה (ובלבד שלא יישלל מינוי כאמור מטעמים לא סבירים). מובהר, כי הזכות להתנגד למינוי מנהל כללי הינה לפעמיים רצופות בלבד, באופן שלאחר שתמומש זכות ההתנגדות כאמור פעמיים, יפקע ס"ק (יב) זה מאליו, ביחס לאפשרות המינוי השלישית שיבקשו להביא להצבעה, כך שניתן יהיה למנות "מועמד שלישי" גם מבלי לקבל רוב מיוחד בהצבעה אלא רוב רגיל. מובהר, כי ככל שמונה מנכ"ל "כמועמד שלישי", קרי, לאחר שנעשה שימוש בהוראות סעיף זה (לאחר פסילת שני מועמדים ברציפות על ידי דלק פטרוליום), הוראות סעיף זה ימשיכו לחול על מינוי חדש של מנכ"ל לאחר שהמנכ"ל האמור (אותו מועמד שלישי) יסיים את תפקידו ויתבקש למנות מנכ"ל אחר תחתיו, וכך הלאה.

(יג) כל החלטה בדבר שינוי מדיניות הדיבידנד של החברה כאמור לעיל.

הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

ז. הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת

בהמשך לאמור בביאור 1 א' , ביום 19 בפברואר 2023 חתמה החברה על הסכם השקעות עם רגנאר במסגרתו הנפיקה החברה 384,439 מניות רגילות של החברה . לפרטים נוספים ראה ביאור 22.

ביאור 15 - הכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות *	49,210	31,836
הכנסות מדמי ניהול	2,143	1,005
סה"כ	51,353	32,841

(*) כ- 83% מהכנסות החברה מדמי שכירות הינן בגין צד קשור (בשנת 2021 שוכרים אחרים, חויבו על ידי הצד הקשור וההתחשבנות מול החברה נעשתה דרכם).

לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 20.

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
שכר עבודה	7,773	4,311
משרדיות ואחזקת משרד	1,084	1,204
שירותים מקצועיים	1,978	1,096
אגרות והיטלים	43	297
ארוחות וכיבודים	230	84
אחרות	326	108
סה"כ	11,434	7,100

ביאור 17 - הוצאות והכנסות מימון:

א. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
ריבית מצדדים קשורים	2,536	1,333
ריבית מפקדונות	240	2
סה"כ	2,776	1,335

ב. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עמלות לבנקים	271	37
ריבית להלוואות מבנקים	16,530	1,511
ירידת ערך הלוואות	-	5,155
ריבית לצדדים קשורים	546	4,694
סה"כ	17,347	11,397

ביאור 18 - 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 2022				
	שווי הוגן				
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	ערך בספרים
	אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים					
הלוואות לאחרים	-	-	770	770	770
	-	-	770	770	770

	31 בדצמבר 2021				
	שווי הוגן				
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	ערך בספרים
	אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים					
פקדונות בבנקים	5,401	-	-	5,401	5,401
פקדון משועבד	253	-	-	253	253
הלוואות לאחרים	-	-	1,266	1,266	1,266
	5,654	-	1,266	6,920	6,920

ההתחייבויות הפיננסיות בספרים לשנים 2022 ו- 2021 זהות לערכן בשווי הוגן.

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 מינימלי 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.

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 והגז 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.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

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 נדל"ן להשקעה ראה ביאור 7ה'.

סיכון אשראי

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
יתרה ליום 1 בינואר 2022	498,249
תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו	
שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:	
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר	(391,000)
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך	537,000
	146,000
שינויים שאינן כרוכים בתזרימי מזומנים	2,912
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	647,161

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
יתרה ליום 1 באפריל 2021	360,000
תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו	
שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:	
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר	438,000
אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך	59,500
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	74,970
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	(434,970)
	137,500
שינויים שאינן כרוכים בתזרימי מזומנים	749
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	498,249

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינה 43 מיליוני ש"ח ו- 55 מיליוני ש"ח בהתאמה.

עיקר הירידה נובעת מרכישת מניות נוספות בחברות כלולות שאוחדו לראשונה, לפרטים נוספים ראה ביאור 6א'

יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינה 5.1 מיליון ש"ח, לאור בחינה שערכה החברה, לא חלה עלייה בהסתברות לכשל אשראי נוסף בגין פירעון ההלוואות, בהתבסס על פעילותן ומצבן הפיננסי של החברות הכלולות.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

<u>סיכון נזילות</u>

החברה העמידה את מרבית ההלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. החברה פועלת לגייס אגרות חוב בבורסה ולפרוע את מרבית האשראי מתאגידים בנקאיים (למעט האשראי שהועמד לאזורים ולחברה לתקופת גישור של עד 3 שנים) באשראי לזמן ארוך.

מדיניות החברה לאחר גיוס אגרות החוב בבורסה תהייה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בכוונת החברה שסיכוני נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור.

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 20.

ליום 31 בדצמבר 2022:	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים	248,958	260,500	133,500	-	-	642,958
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,500					2,500
ספקים ונותני שירותים	373	-	-	-	-	373
זכאים ויתרות זכות	7,412	-	-	-	-	7,412
התחייבות בגין היטלים ואגרות	8,545	-	-	-	-	8,545
	267,788	260,500	133,500	-	-	661,788

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

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 18 - 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 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	18,901	17,983
פקדון משועבד	-	253
לקוחות	1,570	771
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך	3,119	2,037
	23,590	21,044
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
נכסים פיננסים לזמן קצר	-	74
סה"כ נכסים פיננסיים	23,590	21,118
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:		
ספקים ונותני שירותים	373	278
זכאים ויתרות זכות	7,412	18,422
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	248,958	438,466
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,500	-
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	394,000	59,536
התחייבות בגין היטלים ואגרות	8,545	7,100
סה"כ התחייבויות פיננסיות	661,788	523,802

ביאור 19- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. שיעבודים

להבטחת חובות החברה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר, 2021 הינם כ- 453 מיליוני ש"ח כ- 438 מיליוני ש"ח בהתאמה 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 בקובננטים שנקבעו.

החברה ואזורים שיעבדו את נכסיהן בצומת פת ובמסגר לבנקים בתמורה לקבלת הלוואות בסך כולל של 386 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 ושל 119 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021.

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 19- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה נפסק כי תחילה ימוצו כל ההליכים מול וועדת הערער לעניני 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- 800 אלפי ש"ח, ולפיכך יצרה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסכום זה.

ג. ערבויות

ערבות תאגיד בנקאי להבטחת חובת חברת מ.רוזנפלד בע"מ
החברה ואייל רוזנפלד, בעל מניות בחברת מ.רוזנפלד בע"מ, חתמו כ"א על ערבות לטובת תאגיד בנקאי מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לבנק ולא יותר מסך של 4,170 אלפי ש"ח. הערבויות הנ"ל מחליפות ערבויות שהעמידו דלק ישראל ואייל רוזנפלד לטובת תאגיד בנקאי אחר.

למעט האמור לעיל, חברות הבנות של החברה, ערבות להתחייבויות החברה כלפי תאגידים פיננסיים 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

א. באר שבע, דלרום – 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 חברון 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 מקרקעין 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 19- 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.

ג. הסכם אופציה להקמת מתחם תדלוק במושב בצרה

ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם מושב בצרה, שעניינו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, שירותים נלווים ושימושים נוספים בשטח הצמוד לאורך כביש 4, על כ- 7 דונם שטח עיקרי המצוי בחכירת המושב.

ד. פיתוח סער, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("סער") -

ביום 10 במאי 2022, חתמה החברה עם קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ ופיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "האגודה") על הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה וזאת בדרך של פדיון על-ידי האגודה והקצאה לחבר חדש, כך שלאחר השלמת העסקה, החברה תהיה בעלת 1/3 מיחידות ההשתתפות באגודה, יחד עם החברים הקיימים, קיבוץ סער וחברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ. רכישת יחידות ההשתתפות באגודה הינה בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח.
לאגודה חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות. התחנה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני תחנת המותג של דלק.
המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרוייקט מסחרי.

ה. החברה התקשרה בהסכמים עם שני קיבוצים שבשטחם תחנות תידלוק 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:

1. שדה בוקר

ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") לחברה כאשר הקיבוץ יחזיק ב- 49.9% ממניות תיירות בוקר בתמורה להשקעה של 7 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם תיירות בוקר תחזיק בזכויות החכירה, אשר שייכות כיום לקיבוץ שדה בוקר, במגרש תחנת תדלוק הסמוכה לקיבוץ בשטח של כ- 2.3 דונם (ומושכרת כיום לדלק ישראל), במגרש מסחרי המיועד לבניה בשטח של כ- 2.05 דונם המיועד לבניה של כ- 750 מ"ר, וכן מגרש חקלאי לפיתוח עתידי בשטח של כ- 9 דונם . תיירות בוקר תפעל לקבלת ליווי בנקאי, קבלת היתרי בנייה כדין, פיתוח מגרשים, לבניית מבנים ופיתוח תשתיות במגרשים הקיימים בהתאם

ביאור 19- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

להיתר הבניה, ולהשכרת מבנים בשטחים הקיימים במקרקעין. יצוין כי הסכם זה היה כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים ובין היתר, החרגת שעבודים צפים אשר קיימים לטובת תאגידים בנקאיים, אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות בהסכם החכירה מקיבוץ שדה בוקר לתיירות בוקר תוך 18 חודשים ממועד ההסכם, אשר נכון למועד התשקיף התקיימו, אך טרם נקבע מועד השלמה לצורך השלמת העסקה. יצוין כי התנאים להקצאת השטח הנוסף לתיירות בוקר הוא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להקצאת השטח הנוסף תוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית חדשה וחתימת הסכם פיתוח בקשר עם השטח הנוסף, אשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקיימו.

תיירות בוקר הגישה בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת מבנה מסחרי כאמור, ולהערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל עד סוף שנת 2023 וכי תקופת ההקמה הצפויה תהיה כשנה. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ- 7 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע לתיירות בוקר מהשכרת השטחים צפוי לעמוד של כ- 1.2 מיליון ש"ח לשנה.

2. התקשרות להקצאת מניות בשדה נחום

ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם למיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) בתאגיד (להלן "אגש"ח") בשיתוף קיבוץ שדה נחום , וזאת בתמורה להשקעה של 8.3 מיליון ש"ח.

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 דמי שכירות חודשיים בסך 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף 4% מפדיון מכירות חנות הנוחות בהסכם שכירות מיום 1 בינואר 2022 לתקופה של 3 שנים כאשר לאגש"ח ניתנו ארבע תקופות אופציות להארכת הסכם השכירות של שלוש שנים כל אחת.

לקיבוץ שדה נחום חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2048 וכן אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

נכון למועד הדוח הכספי התנאים המתלים של העסקה טרם הושלמו ולפיכך טרם שולמה התמורה בעבור המניות.

3. התקשרות לרכישת קרקע בראש פינה

ביום 2 במרס 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 הגדילה את שטח מתחם התדלוק בראש פינה. הקרקע הגדילה את שטח תחנת הדלק בראש פינה וסווגה כחלק מהנדל"ן להשקעה.

ביאור 19- שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

ו. 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 ו- 7 של כביש חוצי ישראל (בין יקנעם לצומת סומך) וקטעים 8 ו- 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 פרוייקטים במיקומים אלו.

ז. רכישת מתחם תדלוק בצומת פת בירושלים ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 5א' .

ח. רכישת נכס ברחוב המסגר בתל אביב ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 5ב'

ביאור 20- 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 זכאיות 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). אחד מהחוזים כאמור הסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה.

ב. שמונה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפיות") חברות הנכס ,("קיימים הסכמי שכירות בין דלק ישראל לבין כל חברת נכס (להלן: "קבוצה ג'2.").

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

4. בהמשך לאמור החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבנות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבנות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות מסוימים ("תחנות הדלק שבהתחשבנות" ו- "שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבנות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבנות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבנות 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 מיליוני 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 שבהתחשבנות ותחנות דלק נוספות אשר הינן מקבוצות ג' 1 וג' 2 ששסכומו המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליוני ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).

6. שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבנות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליוני ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליוני 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 מיליוני ש"ח (הסכומים הנ"ל צמודים בחלקם בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם).

7. תחנות הדלק שבהתחשבנות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבנות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת הזיכוי ככל שהגיע לדלק ישראל בגין תחנת הדלק הנמכרת כאשר על פי הסכמי השכירות שבקבוצה א' לדלק ישראל אין אפשרות לסיים את הסכם השכירות).

8. סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות שבשותפות 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 ההתחשבנות עם החברה האחות. שיעור ההיוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה לעיל.

10. לפרטים בדבר עסקאות שנעשו עם קבוצת דלק לרכישת שני שטחי מקרקעין ראה ביאור 19 ד'.

11. עקב סיבה טכנית לא הוסבה לחברה הלוואה לזמן ארוך (בסך של כ- 55 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים) שנטלה דלק ישראל מתאגיד בנקאי ושהייתה אמורה להיות מועברת לחברה במסגרת הפיצול והסבת ההתחייבויות מדלק ישראל לחברה. לאור האמור, החברה ודלק ישראל מבצעות התחשבנות בכל רבעון על הפרשי הריביות הנובעים מהפער שבין סכום הריבית הקבועה לטווח ארוך, לבין סכום הריבית המשתנה לטווח קצר, אשר משלמת דלק ישראל למוסד הבנקאי בגין ההלוואה הנ"ל.

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

בגין התקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 החברה שילמה סך של כ- 532 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובגין שנת 2022 שילמה החברה סך של כ- 94 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). תום תקופת פרעון ההלוואה נקבע ליום 25 בדצמבר 2023.

12. 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 אשר 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).

על פי תיקון להסכם כפי שאושר לאחר מועד הדוח הכספי ביום 23 בפברואר 2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: בכפוף לאימוץ תכנית תגמול יוקצו למר שופמן 113,486 אופציות לרכישת 113,486 מניות החברה במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה .

בכפוף לתנאי תכנית אופציות שתקבע על ידי החברה (ככל שתקבע) תקופת ההבשלה הינה כדלקמן: (א) מנה ראשונה, בשיעור של כ- 50% מכלל האופציות תבשיל תוך 12 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך; (ב) מנה שניה, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להסקתו בפועל של המנהל בחברה במועד ההבשלה (למען הסר ספק תקופת ההסתגלות לא תיחשב כתקופה בה הועסק בפועל). האופציות, הקצאתן והבשלתן כפופים להוראות תכנית אופציות כאמור וכל יתר התנאים שיהיו קבועים בה למעט אם שונו בכתב הענקה אשר יוענק ולמעט ככל שיהיה בהם לסתור את הוראות הסכם העסקה

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבונוס בגין חלקו של מר שופמן בסך של 486 אלפי ש"ח.

13. 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.

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

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.

14. ליו"ר החברה אשר הינו סגן יו"ר בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, אושרו דמי ניהול חודשיים בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022.

15. ביום 30 ביוני, 2021 רכשה החברה מדלק ישראל קרקע בחולון (ח 500) בתמורה לסך של 2.4 מיליון ש"ח.

16. 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 אינה בתוקף וכמו כן לא נוצלה במהלך שנת הדוח.

17. <u>תלות בלקוח עיקרי</u>

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.

18. <u>גמול דירקטורים לגברת כרמית אלרואי שרון</u>

לדירקטורית גב' כרמית אלרואי שרון אשר הינה ביתו של בעל השליטה בקבוצת דלק אשר עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה, אושר גמול דירקטורים בסכום של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת החל מיום 1 באפריל 2021.

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. 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.
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.

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.
נכון למועד פרסום הדוח הכספי, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-33 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,678 קווט"ש.
נכון למועד פרסום הדוח הכספי, חוברו למערכת החשמל 12 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-624 קווט"ש. להערכת החברה ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא תהווה הכנסה מהותית לחברה.

יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה ב- 50% מהון מניותיה התקשרה בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ- 330 קווט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל , אשר חובר לחברת החשמל.

ג. הסכם עמלת טיפול במכירת נכס בניר צבי

ביום 31 במרץ 2022 חתמה החברה עם דלק ישראל על הסכם לטיפול במכירת זכויותיה של דלק ישראל בנכס בניר צבי. החברה מדווחת כי דלק ישראל חתמה על הסכם למכירת זכויות בנכס לפיה החברה תהיה זכאית ל50% מהתמורה נטו המגיעה לדלק ישראל בגמר כל התנאים המתלים בעסקה ותשלום התמורה, חלקה של החברה מוערך בכ-75 אלף ש"ח.

ביאור 20- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. תגמול עבור שירותים של אנשי מפתח בהנהלה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הטבות לטווח קצר	1,902	1,509

ה. תגמול לבעלי עניין

להלן פירוט התגמול שהעניקו החברה וחברות בנות לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	
בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה	246	35

ביאור 21- ביאור פרופורמה:

א. אירוע הפרופורמה

בהמשך לאמור בביאור 1ב' בדבר השלמת התנאים המתלים והסכם הפיצול עם החברה ביום 1 באפריל 2021, נערך הביאור להלן תחת ההנחה כי הסכם הפיצול מדלק ישראל (להלן: "אירוע הפרופורמה") התרחש ביום 1 בינואר 2019.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הביאור המאוחד פרופורמה

ביאור הפרופורמה מבוסס על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS). המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת ביאור הפרופורמה הינה כפי שמתואר בבאור 2 לדוחות הכספיים של החברה. ביאור הפרופורמה נערך תחת ההנחות הבאות:

1. הביאור על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2021 נערך תחת ההנחה כי הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה, הדוחות על הרווח או הפסד והרווח הכולל פרופורמה לכל אחת מתקופות דיווח הרלוונטיות, נערכו תחת ההנחה כי אירוע הפרופורמה התרחש ביום 1 בינואר 2019 (שהינו תחילת התקופה המוקדמת ביותר שתוצג בביאור על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה). בביאור על הדוחות המאוחדים פרופורמה בוטלו העסקאות בין החברות שנכללו בדוחותיהם הכספיים של החברות, בהתאם להנחות הפרופורמה.

ביאור 21- ביאור פרופורמה (המשך):

2. במסגרת הפיצול, ובהתאם להנחות, הועברו נכסי הנדל"ן של דלק ישראל להחזקת החברה כבר ביום 1 בינואר 2019.

במסגרת הפיצול, הועברו לחברה החזקות בחברות (חברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו לחברה כבר החל מיום 1 בינואר 2019. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחיבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים).

החברה תישא בעלויות מימון בגין הלוואות אלו כפי שנקבע בהסכם ההלוואות שנלקחו במועד השלמת העמדת ההלוואה לאחר ביצוע הפיצול.

3. בגין החזקתה בחברות שהועברו תהא זכאית החברה למשיכת רווח (הפסדי) אקויטי בהתאם לשיעור החזקתה באותן חברות /עסקאות משותפות.
4. החברות המוחזקות שהועברו תחת החברה ישלמו לחברה הכנסות דמי ניהול כפי ששילמו בפועל לדלק ישראל.
5. כמו כן, החברה הניחה לצורך ביאור הפרופורמה כי החברה תתקשר עם דלק ישראל בהסכמים כמפורט בבאור 21 א החל מיום 1 בינואר 2019 לצורך המשך פעילותן של תחנות הדלק וחנויות הנוחות בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמים בין הצדדים.
6. החברה תישא בכל ההלוואות הבינחברתיות שהיו בין דלק ישראל לבין החברות המועברות (בנות, כלולות ועסקאות משותפות) וכן תכיר בהכנסות והוצאות מימון בינחברתיות בגין הלוואות אלו.
7. הוצאות מיסים על הכנסה בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד פרופורמה נכללו בהתאם לשיעור מס של 23% בניטרול הוצאות שלא נזקפו בגינן מסים נדחים .
8. שווי הנכסים מוצג בהתבסס על חוות דעת מעריכי השווי כפי שניתנה ביום 31 בדצמבר 2021 בעבור השנים עברו.
9. נתוני ההכנסות לשנים 2019-2020 וכן נתון ההכנסות לרבעון הראשון של 2021 נעשה בהתבסס על הנתונים כפי שהתקבלו מדלק ישראל, הבעלים הקודמים של אותם הנכסים, טרם מועד הפיצול. חישוב הכנסות הפרופורמה הינם בהתאם להתחשבנות בין החברה לדלק ישראל המתוארת בביאור 21 (6-4). כחלק מההנחה אילו ההסכמים היו נחתמים בתחילת תקופת הדיווח, בהנחות אלו נלקחו בחשבון הירידה שהתרחשה במכירת הדלקים בשנת 2020 על ידי דלק ישראל בעקבות משבר הקורונה (הירידה נובעת בעיקר מהסגר הראשון) והשפעתה על הכנסות החברה כחלק מההתחשבנות המתוארת כאמור.
10. יתרות המזומנים ושווי מזומנים בחברה נובעים בעיקרן מיתרות דיבידנדים שחולקו על ידי החברות הבנות והכלולות בשנים קודמות.
11. בהתאם להנחות ביאור הפרופורמה, החברה תכיר בהתחייבות למס נדחה בגין שערוך נכסי הנדל"ן להשקעה אך ורק במידה וישנו צפי לנצול עתידי של הפרשים אלו.
12. בהתאם להנחות ביאור הפרופורמה, החברה מכירה במסים נדחים כאמור בביאור 2 כא.

ביאור 21- ביאור פרופורמה (המשך):

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
הכנסות משכירות	40,818	33,550
הוצאות תפעול נכסים	1,062	1,027
רווח גולמי	**39,756**	**32,523**
עליית ערך נדל"ן להשקעה	129,500	29,689
הוצאות הנהלה וכלליות	7,276	189
הכנסות (הוצאות) אחרות	(1,168)	-
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	17,057	7,175
רווח תפעולי	**177,869**	**69,198**
הוצאות מימון	12,659	4,997
הכנסות מימון	1,705	2,953
הוצאות מימון, נטו	(10,954)	(2,044)
רווח לפני מיסים על הכנסה	**166,915**	**67,154**
מסים על הכנסה	(36,083)	(13,156)
רווח נקי וכולל	**130,832**	**53,998**

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

1. הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן : רגנאר")

ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין רגנאר .

<u>להלן עיקרי ההסכם:</u>

א. החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות רגילות של החברה אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ-3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא (להלן: "**מניות ההקצאה הראשונה**"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ב. ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (להלן: "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (להלן: "המועד האחרון"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה- IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב- IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה- IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה- IPO.

ג. ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה- IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מביניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (להלן: "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף ב' לעיל.

ד. רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

ה. הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה- IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

(1) נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה- IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):

חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ- 763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

(2) נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד ההשלמה (להלן: "תקופת גיוס החוב") חוב/ות בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (להלן: - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה.

(3) בנוסף ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") במקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה. ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם. החברה בוחנת באמצעות יועצים חיצוניים איזה סכום ישויך להון.

2. הסכם בעלי מניות עם רגנאר

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ, דלק פטורליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברהאשר יהיה בתוקף עד למועד ה- **IPO** אשר עיקריו כדלקמן:

ו. ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה; (4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):

ז. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות להב ו/או ב.ג.מ במקרה של מכירת שליטה; זכות גרירה של להב וב.ג.מ את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות.

ח. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שהחברה לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה (כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל), אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאוחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה (ככל שתונפקנה) ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

ט. עוד נקבע כי ההסכמים הקודמים בין להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ ודלק פטורליום (או חלקם) כמפורט בסעיפים 3.4 ו- 3.5 לעיל, הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים להם לכל דבר ועניין.

3. תוספת להסכם שכירות לעמדות טעינה חשמליות ב 3 תחנות תדלוק בבעלות החברה וחברות כלולות

בחודש ינואר 2023 נחתמו תוספות להסכם שכירות בין החברה וחברות כלולות (המשכירה) לבין דלק ישראל (השוכרת) ב 3 תחנות תדלוק . התוספות להסכם, מסדירות את דמי השכירות להם זכאית המשכירה עבור עמדת טעינה לרכבים חשמליים שתוקם על חשבון השוכרת או מי מטעמה במתחם תחנות התדלוק. בהתאם להסכם, תשלם דלק ישראל למשכירה 50% מסך התקבולים להם היא תהיה זכאית מצד ג' שמפעיל בעבורה את עמדות הטעינה. דמי השכירות השנתיים המינימליים בכל תחנת תדלוק יהיו בסך 75 אלפי ש"ח. תשלומים אלו זהים להסכמים הקיימים בין המשכירה לשוכרת בהסכמים בינהן לגבי 28 תחנות תדלוק שבקבוצה א'.

4. הארכת הסכם שכירות בתחנה משותפת בבעלות החברה ביחד עם צד ג' (המשכירות)

ביום 31 בדצמבר 2022 הסתיים חוזה שכירות בתחנת תדלוק במקומו נחתם ביום 12 לינואר 2023 חוזה שכירות חדש מול דלק ישראל לתקופה של 5 שנים וכן 2 תקופות אופציות נוספות לתקופה 5 שנים כל אחת, האופציות ימומשו בהתאם להודעה של המשכירות.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2022

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022 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 1.2.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (כפי שתוקן ביום 2.2.2023) על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך של יום 30.8.2021, במסגרתו הציעה לציבור במכרז שהתקיים ביום 2.2.2023, עד 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ("**ההנפקה**"). במסגרת ההנפקה, התמורה (ברוטו), בגין אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור, הסתכמה בסך של 220,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4.19 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

ביום 6.2.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, מכוחה הקצתה לפניקס אחזקות בע"מ החברה 15,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך כולל של 15,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4.19 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה והרחבת הסדרה כאמור לעיל לצורך פעילותה השוטפת של החברה, וכן עשויה לשמש לפעילות השקעה ולפעילויות ושימושים נוספים על־פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות ישירות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות		סה"כ ע"נ		הלוואות			ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
		סה"כ הון רשום	מוחזקות בידי החברה	סה"כ מוקצה	מוחזק על ידי החברה	יתרה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון	ריבית	
Malone Holdings SARL	רגילה	12,500	12,500	12,500 אירו	12,500 אירו	54,929	1.12.2030	7%-12%	70,079
Haypark Holdings SARL	רגילה	587,500	276,125	58,750 אירו	27,163 אירו	(2,404)	11/23	9%	2,738
Sloane Holdings SARL	רגילה	12,500	7,250	12,500 אירו	7,250 אירו	56,469	12/2026	7%-9%	59,832
Langen Holdings SARL	רגילה	12,500	7,250	12,500 אירו	7,250 אירו	15,652	02/2028	6%	8,733
Greenore Holdings SARL	רגילה	12500	12,500	12,500 אירו	12,500 אירו	78,739	12/2027	7%-9%	51,399
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	רגילה	1,000,000	250	250 ש"ח	250 ש"ח	101,305	ללא מועד פרעון	2,42%	36,326
"דלק" חברת הדלק	רגילה	15,000,000	4,539,456	11,348,640 ש"ח	4,539,456 ש"ח	-	-	-	195,738

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות		סה"כ ע"נ		הלוואות			ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
		סה"כ הון רשום	מוחזקות בידי החברה	סה"כ מוקצה	מוחזק על ידי החברה	יתרה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון	ריבית	
הישראלית בע"מ									
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	רגילה	15,000,000	4,539,456	11,348,640 ש"ח	4,539,456 ש"ח	-	-	-	258,448
Grip Holdings 1 SARL	רגילה	12,500	9,375	12,500 אירו	9,375 אירו	30,114	06/30	2%-7%	129,442
Grip Holdings 2 SARL	רגילה	12,500	9,375	12,500 אירו	9,375 אירו	6,864	06/30	2%-7%	38,966

<u>החזקות החברה בהון המניות המונפק, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות הדירקטורים בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות:</u>

שם החברה	שיעור החזקה			פרטים נוספים
	בהון	בזכויות הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
חברות באחזקה ישירה של החברה:				
Malone Holdings SARL	100%	100%	100%	חברת אחזקות לוקסמבורגית.
Haypark Holdings SARL	50%	50%	50%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
Sloane Holdings SARL	50%	50%	50%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
Greenore Holdings Sarl	100%	100%	100%	חברת אחזקות לקוסמבורגית
Langen Holdings Sarl	50%	50%	50%	חברת אחזקות לוקסמבורגית
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	100%	100%	100%	חברת האם של קבוצת האנרגיה
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	39.6%	75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	33%	לפרטים ראו סעיפים 1.2.4-1.2.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	39.6%	75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	33%	לפרטים ראו סעיפים 1.2.4-1.2.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה
Grip Holdings 1 SARL	75%	50%	50%	לוקסמבורגית
Grip Holdings 2 SARL	75%	50%	50%	לוקסמבורגית
חברות המוחזקות על ידי Malone Holdings SARL בשלמות:				
HNT Objektgesellschaf Gmbh	94%	94%	94%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
Malone Emmerich GmbH & Co KG	100%	100%	100%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
חברות המוחזקות על ידי Sloane Holdings Sarl בשלמות:				
Erfurt Objekt GmbH & Co. KG	100%	100%	100%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
Frankfurt Langen Hotel SARL				

שם החברה	שיעור החזקה			פרטים נוספים
	בהון	בזכויות הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.	50%	50%	50%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
חברות המוחזקות על ידי - Grip Holdings 1 SARL				
B Century SARL	100%	100%	100%	ראו סעיף 4 לפרק א'.
BF Century SARL	100%	100%	100%	ראו סעיף 4 לפרק א'.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) ליום 31.12.2022		הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022		
	לפני מס	אחרי מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול
Malone Holdings SARL	17,262	15,971	-	3,576	-
Haypark Holdings SARL	(609)	(640)	-	-	-
Sloane Holdings SARL	54,901	52,408	-	3,521	-
Greenore Holdings Sarl	33,703	33.788	-	4,075	-
Langen Holdings Sarl	2,154	1,652	-	920	-
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	4,065	3,932	-	999	-
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	65,000	50,000	40,000	-	-
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	108,926	87,991	-	-	-
Grip Holdings 1 SARL	45,385	44,301	-	1,647	-
Grip Holdings 2 SARL	6,690	6,673	-	438	-
HNT Objektgesellschaf Gmbh	3,376	2,868	-	-	-
Malone Emmerich GmbH & Co KG	6,027	5,263	-	-	-
Erfurt Objekt GmbH & Co. KG	8,962	7,592	-	-	-
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.	2,660	2,175	-	-	-
B Century SARL	6,334	5,113	-	-	-
BF Century SARL	7,328	6,008	-	-	-

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח, נרשמו למסחר 235,000,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בתקנה 10ג' לעיל ובסעיף 1.4.19 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:

פרטי מקבל התגמולים							תגמולים עבור שירותים				
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%	44.24	-	305	-	-	1,330	220	1,855
הלל (איליק) רוז'נסקי (2)	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	2.3%	-	610	1,193	-	1,940	220	3,963
חוה זמיר טואף (3)	מנכ"ל	100%	0.48%	1089	549	511	-	-	220	2,369
שלמה פדידה (4)	סמנכ"ל כספים	100%	0.2%	-	397	-	-	793	98	1,288
יורם אייל (5)	מנכ"ל "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	100%	-	1,965	1,560	-	-	-	-	3,525
פליקס שופמן (6)	מנכ"ל דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	100%	-	1,416	486	-	-	-		1,902

(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. כמו כן, מר לוי מעמיד לדלק ישראל שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמולים המפורטים לעיל כוללים הן את הגמול שמר לוי מקבל מהחברה והן את הגמול שמקבל מדלק ישראל. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר לוי בחברה ובדלק ישראל, ראו סעיף 2.1 להלן.

(2) מר הלל (איליק) רוז'נסקי 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 רוז'נסקי מעמיד לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון באמצעות שניר דן (2005) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה של בני הזוג אריאלה והלל (איליק) רוז'נסקי ("**שנירדן**"). כמו כן, מר רוז'נסקי מעמיד לדלק נכסים שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמולים המפורטים לעיל כוללים הן את הגמול שמר רוז'נסקי מקבל מהחברה והן את הגמול שמקבל מדלק נכסים. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר רוז'נסקי בחברה ובדקל נכסים, 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

39.6% (והמצויה בשליטתה של החברה, כמפורט בסעיף 5 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. <u>פירוט הסכמים ותנאי העסקה</u>

להלן פרטים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה ונושאי המשרה בכירה, להעמדת שירותי הנהלה וניהול מטעמם:

2.1 <u>תנאי כהונה – העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – מר אבי לוי</u>

מר אבי לוי (בסעיף זה: "**אבי**"), בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, ומספק להן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. היקף המשרה של אבי כיו"ר דירקטוריון החברה הינו 50%, כאשר היקף המשרה של אבי כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל הינו כפי שיידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תנאי כהונתו של אבי בחברה ובדלק ישראל הינו בהתאם להסכמי מתן שירותים אשר תנאיהם אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23.7.2020 (ביחס לחברה) וביום 12.4.2022 (ביחס לדלק ישראל) (אסמכתאות מס': 2020-01-075228 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

<u>תגמול קבוע</u>: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי אבי לדמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ מהחברה (בסעיף זה: "**דמי הניהול לאבי מהחברה**") וכן לדמי ניהול חודשיים בסך של 60,000 בתוספת מע"מ מדלק ישראל (בסעיף זה: "**דמי הניהול לאבי מדלק ישראל**", וביחד עם דמי הניהול לאבי מהחברה: "**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. בנוסף, אבי זכאי לתשלום שנתי נוסף מהחברה, בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאבי מהחברה (צמוד למדד), אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים עבור השנה שבגינה הוא זכאי לתשלום הנוסף כאמור.

<u>מענק שנתי מבוסס יעדים</u>: אבי זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאבי מהחברה (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).

<u>תקופת ההתקשרות</u>: ההתקשרות עם אבי הינה ל- 3 שנים, כאשר ביחס להתקשרות עם החברה, תקופה זו הינה החל מיום 1.6.2020, בעוד שביחס להתקשרות עם דלק ישראל, תקופה זו הינה החל מיום 1.1.2022. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

<u>החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי</u>: 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 בחברה ובדלק ישראל, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 וכן דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתאות מס': 2020-01-075228 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

2.2 **<u>תנאי כהונה – העמדת שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – מר הלל (איליק) רוז'נסקי</u>**

מר הלל (איליק) רוז'נסקי (בסעיף זה: "**איליק**"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה וכן מעניק לדלק נכסים שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים. היקף המשרה של איליק כסגן יו"ר דירקטוריון החברה הינו 100%, כאשר היקף המשרה של איליק כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים הינו כפי שיידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תנאי כהונתו של איליק בחברה ובדלק נכסים הינו בהתאם להסכמי מתן שירותים אשר תנאיהם אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23.7.2020 (ביחס לחברה) וביום 12.4.2022 (ביחס לדלק ישראל) (אסמכתאות מס': 2020-01-075228 ו- 2022-01-027073, בהתאמה)..

<u>תגמול קבוע</u>: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי איליק לדמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין מהחברה (בסעיף זה: "**דמי הניהול לאיליק מהחברה**") וכן לדמי ניהול חודשיים בסך של 60,000 בתוספת מע"מ מדלק ישראל (בסעיף זה: "**דמי הניהול לאיליק מדלק נכסים**", וביחד עם דני הניהול לאיליק מהחברה: "**דמי הניהול לאיליק**"). מובהר כי דמי הניהול לאיליק אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאיליק צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן. בנוסף, איליק זכאי לתשלום שנתי נוסף מהחברה, בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאיליק מהחברה (צמוד למדד), אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים עבור השנה שבגינה הוא זכאי לתשלום הנוסף כאמור.

<u>מענק שנתי מבוסס יעדים</u>: איליק זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאיליק מהחברה (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).

<u>מענק הוני</u>: 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.

<u>תקופת ההתקשרות</u>: תקופת ההתקשרות בחברה ובדלק נכסים הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

<u>החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי</u>: 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 בחברה ובדלק נכסים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 וכן דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתאות מס': 2020-01-075228 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

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 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-2,547,945 מניות רגילות של החברה.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

תנאים נלווים: בנוסף למשכורת לחוה, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר ישולמו בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, חוה זכאית לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך תפקידה ובהתאם לנוהלי החברה.

תנאים נוספים: בנוסף, חוה זכאית לתנאים נלווים נוספים כמקובל לעובדים בכירים, ובין השאר ימי חופשה (לרבות זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), ימי מחלה, הבראה, הפרשות סוציאליות, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וכיו"ב.

לפרטים נוספים אודות הסכם העסקתה של חוה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה

ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

2.4 **<u>תנאי כהונה – העמדת שירותי סמנכ"ל כספים בחברה – מר שלמה פדידה</u>**

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.

<u>תמורה חודשית</u>: 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.

<u>מענק שנתי מבוסס יעדים</u>: 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).

<u>מענק שנתי בשיקול דעת</u>: 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.

<u>תקופת ההתקשרות</u>: 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.

<u>החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי</u>: 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 **<u>תנאי העסקה – מנכ"ל דלק ישראל – מר יורם איל</u>**

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 קלנדרית, יהיה זכאי לקבל בונוס חלקי, באופן יחסי), ובלבד שעבד בדלק ישראל בפועל תשעה חודשים, לכל הפחות, במהלך השנה הקלנדרית 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 קלנדרית, יחושב בהתאם לכללים הבאים: (1) במקרה בו בתום השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי, יגיע סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס,[1] 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 הקלנדרית 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 בצרוף 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.

<u>גמול הוני בדלק ישראל</u>: ביום 1.2.2023, העניקה החברה למר איל 113,486 מניות רגילות של דלק ישראל במחיר למניה בסך של 14.798 ש"ח ובתמורה לסך כולל של 1,679,366 ש"ח, וכן 181,578 אופציות הניתנות למימוש ל-181,578 מניות רגילות של דלק ישראל, בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 35.247 ש"ח לכל אופציה (בסעיף זה: "**האופציות**"). האופציות תבשלנה ותהיינה ניתנות למימוש כדלקמן: מנה ראשונה הכוללת 90,789 אופציות, תבשיל ותהא ניתנת למימוש

---

[1] "**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 הקלנדרית 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 פרופורמה 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.

בחלוף 12 חודשים מיום 1.2.2023; מנה שניה הכוללת 45,395 אופציות, תבשיל ותהא ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים מיום 1.2.2023; מנה שלישית הכוללת 45,394 אופציות, תבשיל ותהא ניתנת למימוש בחלוף 36 חודשים מיום 1.2.2023.

2.6 **<u>תנאי העסקה – מנכ"ל דלק נכסים – מר פליקס שופמן</u>**

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 וכ'.

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) רוז'נסקי 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 **<u>גמול דירקטורים</u>**

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[2], כהגדרתם בתקנות הגמול אשר יכהנו לחברה מעת לעת, כך שיהיה בהתאם לדרגת החברה על פי התוספת הראשונה לתקנות הגמול, כדלקמן:

---

[2] נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, כל 3 הדירקטורים המקבלים גמול דירקטורים מהחברה הינם דירקטורים מומחים.

א. בשנים בהן דרגת החברה תהיה א' או ב', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול;

ב. בשנים בהן דרגת החברה תהיה ג', ד' או ה', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

עוד אושר כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה ואינם מקבלים שכר אחר מהחברה, אשר יכהנו מעת לעת בחברה, יהיה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים המומחים כפי שאושר ביום 25.5.2014 כאמור לעיל.

במהלך תקופת הדוח, עמד גמול הדירקטורים ששילמה החברה לדירקטורים על סך כולל של 1.63 מיליון ש"ח.

<u>תקנה 21א - בעל שליטה</u>

נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), אשר מחזיק ב- 104,845,843 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 44.24% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה</u>

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")</u>

1. ביום 23.6.2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2022 וסיומה ביום 30.6.2023 (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 בפולסת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבותיה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-078205).

2. אישור תנאי כהונתם של מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל ושל מר הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה) כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה של עד 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022, שאושרו בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו- 275 לחוק החברות, כדלקמן: אישור האסיפה הכללית של החברה ניתן ביום 12.4.2022, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למפורט בדוחות המיידיים שפירסמה החברה בימים 7.3.2022 ו-13.4.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-027073 ו- 2022-01-047971, בהתאמה).

<u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין</u>

לפירוט בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-003385).

<u>תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח</u>

ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-014827).

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

ראו דוח מיידי של החברה מיום 15.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-014827).

תקנה 25א - מען רשום

כתובת:	פארק עסקים גרין וורק, בניין A, יקום (קומה שנייה)
טלפון:	09-9527700
פקס:	09-8359108
כתובת הדואר האלקטרוני:	chava@lahavgroup.com

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). מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל. מכהן כדירקטור בדלק נכסים. 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. 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 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 (1997) בע"מ, חגית ואלי השקעות בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אליעזר להב הינו בן זוגה לשעבר של בעלת העניין בחברה – גב' חגית להב, ואביו של בעל העניין בחברה – מר אמיר להב.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא.

<u>הלל (איליק) רוז'נסקי - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל</u>

מספר זיהוי	059058919
תאריך לידה	24.10.1959
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 כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל מכוח הסכם סגן יו"ר (ראו סעיף 2.2 לתקנה 21 לעיל) וכדירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים. מכהן כדירקטור בדלק ישראל. מכהן כדירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.
תחילת כהונה	11.5.2016
השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות	בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ- Northwood University.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	מכהן כדירקטור בשניר דן (2005) בע"מ וא.ח. שותף כללי בע"מ. 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	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.
חברותו 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
חברותו 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. תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.

	רישיון רו"ח. 1/2021 – משנה למנכ"ל בחברת IP Innovative Power GmbH 12/2019-8/2010 - סמנכ"לית כספים בחברת ג'י.פי גלובל פאוור בע"מ ונושאת משרה בחברות קשורות לה.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	אינטר תעשיות פלוס בע"מ Innovative Power Singapore PTE LTD.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן

<u>אהוד נחתומי - דח"צ</u>

מספר זיהוי	58465790
תאריך לידה	18.12.1963
מען להמצאת כתבי בית-דין	אילונה פהר 14 חולון 5845944
נתינות	ישראלית
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול.
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	07.01.2016
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	תואר ראשון בכלכלה ובסוציולוגיה – אוניברסיטה עברית ירושלים. תואר שני בכלכלה (התמחות במסחר בינלאומי) ותואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטה עברית ירושלים כיועץ פנסיוני ופיננסי עצמאי.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	אלטשולר שחם קופות גמל ופנסיה בע"מ, מחוג-מנהל גמל לעובדי חברת החשמל בע"מ, גלעד- קרן פנסיה ותיקה.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן.

אחיעד לוי - דירקטור רגיל

מספר זיהוי	032796310
תאריך לידה	19/05/1978
מען להמצאת כתבי בית-דין	יהודה בורלא 35, תל אביב
נתינות	ישראלית ופורטוגלית
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
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	סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.
תחילת כהונה	30.4.2019
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	מוסמך תואר International Executive MBA במסגרת תכנית משותפת של Kellogg Graduate Schol of Management, Northwestern University ובית הספר רקנאטי למנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. בוגר תואר B.A. במנהל עסקים בהצטיינות, בית הספר אריסון למנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה. התמחות במימון וניהול סיכונים. נובמבר 2021 ואילך: סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה 2018 עד 2021: סמנכ"ל רוסאריו שירותי חיתום, רוסאריו קפיטל. 2016 עד 2021: מנהל תחום פעילות נדל"ן ונכסים אלטרנטיביים, רוסאריו קפיטל. 2014 עד 2021: מנהל תחום מוצרים פיננסיים, רוסאריו קפיטל.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	לא.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	כן - מר אחיעד לוי הינו בנו של יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה - מר אבי לוי.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן.

נפתלי שמשון - דירקטור רגיל

מספר זיהוי	014643944
תאריך לידה	09/05/1966
מען להמצאת כתבי בית-דין	אריה שנקר 4, הרצליה
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	לא.
תחילת כהונה	22.3.2020
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	השכלה תיכונית, קורס דירקטורים. 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.

<u>תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה</u>

<u>חוה זמיר טואף - מנכ"ל</u>

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. מנכ"ל החברה.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ, א.ח. שותף כללי בע"מ, ובנוסף חברות בנות של החברה.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא.

<u>שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים</u>

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 ; מנהל הכספים בחברה וכן רו"ח במשרד רו"ח מימון ושות', סמנכ"ל כספים קבוצת להב, דירקטור במ.ל.א. יזמות והשקעות בע"מ ובחברת שלמה פדידה - רו"ח.

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. 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 לימודי תעודה שמאות קרקעין - אוניברסיטת תל אביב. עיסוק ב 5 שנים אחרונות - סמנכ"ל פיתוח עיסקי 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 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 ; בוגר לימודי מנהל עסקים מאוניברסיטת שיקגו ; 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 הכרללית כאמור והנושא טרם אושר. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 7.3.2022 ו- 13.4.2022 (אסמכתאות מס' : 2022-01-027073, 2022-01-047971 ו- 2022-01-047983).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות

ביום 12.4.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור 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) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022 ; אישור הגדלת ההון הרשום של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם 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 23.6.2022.

<u>מתן כתב שיפוי לדירקטורים</u>

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: 29.3.2023

אבי לוי	**חוה זמיר טואף**	**שלמה פדידה**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"לית**	**סמנכ"ל כספים**

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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות 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 2022 היא אפקטיבית.

<u>הצהרות מנהלים</u> :

(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 2022 (להלן - "**הדוחות**") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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.

29.3.2023	חוה זמיר-טואף, מנכ"לית

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) :

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 2022 (להלן - "**הדוחות**") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

29.3.2023	שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים

לכבוד

<u>להב אל.אר רילאסטייט בע"מ</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>הסכמה להכללה בדוחותיה הכספיים של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ</u>**

ביום [26.03.2023] הושלמו ונחתמו על ידינו, עבור להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("**החברה**"), הערכות שווי שעניינן: בחינת ירידת ערך פעילות הגז בחברת דלק, בחינת ירידת ערך פעילות מגזר התחנות בחברת דלק והערכת שווי אופציות בחברת דלק ישראל.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברה כי הערכות השווי הנ"ל יצורפו (לרבות בדרך של הפניה) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

כמו כן, אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בדוחות הכספיים של החברה כאמור.

בברכה,

C - Value Business Consulting בע"מ

_____

חתימה

C value
Business consulting

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

בחינת ירידת ערך מגזר תחנות לתאריך 31.12.2022 והערכת שווי אופציות 28.02.2023 של חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ לצרכי דיווח חשבונאי

מרץ 2023

Valuations | Litigation support | Financial reporting | Solvency | Business Plans

26 מרץ, 2023

לכבוד:

הנהלת החברה,

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.

הנהלה נכבדה,

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתכם, C-Value (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח בנוגע לבחינת ירידת ערך של יחידת התחנות נכון לתאריך 31.12.2022 (להלן: "מועד בחינת ירידת הערך") והערכת שווי אופציות נכון לתאריך 28.02.2023 (להלן: "מועד הערכת האופציות") בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל" או "החברה") למטרות דיווח חשבונאי.

מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו היא לבחון ולהעריך האם התקיימה ירידת ערך ליחידת מגזר התחנות בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ בהתאם ל-IAS36 ולהעריך את שווי האופציות של החברה.

היקף הניתוח

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים:

- שיחות עם ההנהלה בנוגע לנכסיה, ההיסטוריה הפיננסית והתפעולית של החברה ותחזית הפעילות הצפויה של החברה;
- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי;
- ניתוח דוחות כספיים היסטוריים, מבוקרים וצפויים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לקבוצה;
- סקירת נתוני האופציות המוענקות;
- הכנת דו"ח המסכם את המלצותינו לשווי הוגן, יחד עם המידע וההנחות העיקריות שהיוו בסיס להערכות השווי.

תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, בחינת ירידת הערך של חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ והערכת שווי אופציות, נכון לתאריך ההערכה, הינם כדלהלן:

סיכום בחינת ירידת ערך:

בחינת ירידת ערך	מיליוני ש"ח
שווי פעילות – מגזר תחנות	962
שווי בספרים	729
ירידת ערך	**No**

כפי שניתן לראות, נכון לתאריך 31.12.2022, סך שווי פעילות מגזר התחנות הסתכם לכ- 962 מיליוני ש"ח. לפיכך, ניתן לקבוע כי לא התקיימה ירידת ערך.

<u>סיכום שווי אופציות:</u>

סיכום בש"ח	28/02/2023
סה"כ כמות אופציות	181,578
סה"כ שווי אופציות	**4,721,491**

כפי שניתן לראות, נכון לתאריך 28.02.2023, סך שווי האופציות המוענקות הוערכו בכ- 4,721.5 אלפי ש"ח.

בחינת ירידת הערך והערכת שווי האופציות הוכנו על בסיס תחזיות הנהלה ומתודולוגיות הערכת שווי מקובלות ובהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים IAS 36. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה עבודתנו, כלולים כחלק מדו"ח זה על דרך ההפניה.

בהתאם למכתב ההתקשרות ולמכתב הנלווה לעיל, עבודתנו כפופה לתנאים הכלולים בפרק "הצהרה אודות תנאים מגבילים" הנלווה לדוח זה. בנוסף, הדוח, המסקנות הכלולות בו, הנספחים והטבלאות לא ייקראו ו/או לא ייעשה בהם שימוש בכל דרך שהיא מבלי שניתנה התייחסות לתנאים מגבילים אלו.

שווי המוניטין של החברה מתבסס בין היתר על הדוחות הכספיים של החברה ועל תחזיות החברה ללא בדיקת סבירות, במידה ויהיו שינויים באלו, השווי עשוי להשתנות.

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C - Value Business Consulting במספר טלפון 7653333-3-972+.

בברכה,

C - Value Business Consulting

הצהרה אודות תנאים מגבילים

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר שוויה מוערך.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת ונכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של החברה ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט אם מצוין אחרת.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים, והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכנות והנחות של ההנהלה.

6. המסקנות לעניין השווי מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו, למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשם, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. את תוכנו של דו"ח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי.

קיצורים

מועדי הערכת השווי	28/02/2023 ,31/12/2022
מועד בחינת ירידת הערך	31.12.2022
מועד הערכת שווי האופציות	28.02.2023
החברה\דלק ישראל	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
מעריך השווי או C - Value	C - Value Business Consulting
IFRS	International Financial Reporting Standards/תקני דיווח כספי בינלאומי
IAS	International Accounting Standards/תקן חשבונאות בינלאומי
DCF	Discount Cash Flow - שיטת היוון תזרימי המזומנים
WACC	Weighted Average Cost of Capital - ממוצע משוקלל של עלות ההון
CAPM	Capital Asset Pricing Model

תוכן עניינים

1. סקירת החברה ופעילותה 8
1.1 "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ 8
2. ניתוח סביבה תחרותית ושוק 10
3. נתונים פיננסיים 12
3.1 דוחות כספים - מגזר תחנות 12
3.2 דוחות כספיים - מגזר חוץ תחנות 15
4. מתודולוגיה להערכת שווי 17
4.1 גישות להערכת שווי 17
5. גישה כללית לבחינת ירידת ערך 18
5.1 בחינת ירידת ערך מוניטין ביחידה מניבת המזומנים 20
5.2 גישת הערכת השווי 20
6. הערכת שווי – מגזר התחנות 21
6.1 בחינת ירידת הערך 24
6.2 ניתוח רגישות שווי פעילות מגזר תחנות 24
7. הערכת שווי אופציות למניות רגילות 24
7.1 תיאור האופציות שהוענקו 24
7.2 הערכת שווי מגזר חוץ תחנות 25
7.3 ניתוח רגישות שווי פעילות מגזר חוץ תחנות 27
7.4 סיכום שווי חברה 28
7.5 הערכת שווי מניה רגילה 28
7.6 גישות להערכת שווי אופציות 28
7.7 הגישה הנבחרת בהערכת שווי אופציות 29

7.8 יישום הערכת שווי האופציות 30
7.9 סיכום שווי אופציות 30
נספח א' - שיעור ההיוון (WACC) 32
נספח ב – מודל FINNERTY 34
נספח ג' - הערכת שווי אופציות B&S 35
נספח ד' - DCF פעילות מגזר התחנות 36
נספח ה' - DCF פעילות מגזר החוץ תחנות 38
נספח ו' – בחינת ירידת ערך ללא נכס מס מועבר 40

1. סקירת החברה ופעילותה

1.1 "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

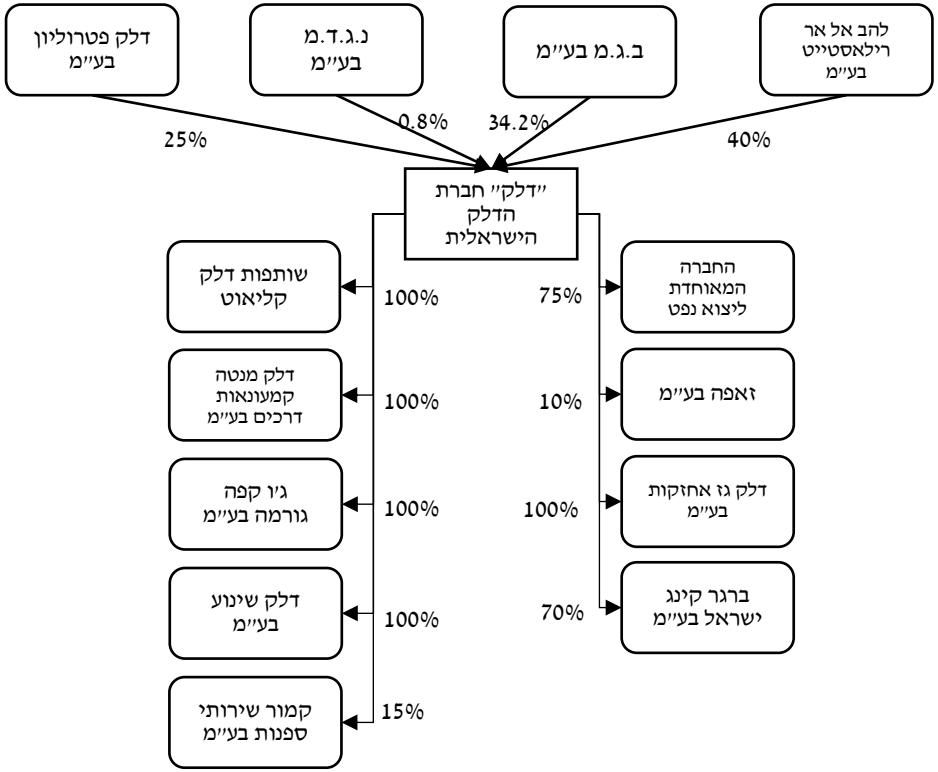
חברת דלק ישראל הוקמה בשנת 1951 ע"י ממשלת ישראל. נכון למועד כתיבת הדו"ח בבעלות החברה מגוון חברות בתחומי האנרגיה והלוגיסטיקה, מאות תחנות דלק ברחבי הארץ, חנויות נוחות ומתחמים קמעונאיים. חלק מתחנות הדלק של החברה מספקות שירות גם לבעלי מכוניות חשמליות וקיימות בהן עמדות טעינה חשמלית בפריסה ארצית, כאשר עד לסוף שנת 2023 צפויות לקום כ-40 עמדות כאלה ברחבי הארץ.

<u>פעילות דלק ישראל מתחלקת לשתי מגזרי פעילות:</u>

1) **<u>תחום הקמעונאות (מגזר התחנות)</u>** - מכירת דלקים בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק לתחנות המופעלות על ידי צדדים שלישיים) והפעלת חנויות נוחות תחת המותג "ג'ו" במרבית ממתחמי התחנות האמורות, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק ציבוריות וחנויות נוחות, וכן בייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו". לקוחות המגזר כוללים בעיקר לקוחות פרטיים, הרוכשים מוצרי דלק, שמנים או מוצרים קמעונאיים בתחנות התדלוק ובחנויות הנוחות המופעלות ע"י דלק ישראל, לקוחות עסקיים הכוללים ציי רכב המנויים על שירות ה"דלקן" ולקוחות מכרזים (הנמנים על לקוחות ה"דלקנים").

2) **<u>תחום הסיטונאות (מגזר החוץ תחנות)</u>** - שיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט וגז ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים, לרבות לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים ולקוחות פרטיים. לקוחות המגזר כוללים בעיקר לקוחות ביתיים ובתי עסק קטנים - להם מספקת דלק ישראל תזקיקי נפט, מכשירים צורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול, תחנות תדלוק הקשורות עם דלק ישראל בחוזי הפעלה מטעם דלק ישראל ובחוזי אספקה לרכישות מוצרי דלק ושמנים ממנה, וכן חברות תעופה המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. לקוחות אלה נבדלים מהצרכנים הפרטיים בעיקר בתנאי האשראי (הארוכים יותר) שהם מקבלים ובהנחה הניתנת ללקוחות העסקיים.

<u>להלן עץ ההחזקות של החברה נכון למועד הערכת השווי:</u>



שינויים בחברה

בתאריך 23/09/2019 רכשה דלק ישראל את מלוא מניותיה של קפה ג'ו מבעלי המניות הפרטיים בחברה, וכיום דלק ישראל היא בעלת המניות היחידה בקפה ג'ו.

בתאריך 02/01/2020 התקשרה דלק ישראל בהסכם לרכישת השליטה בחברת דלק גז בע"מ (לשעבר קורז אנרגיה בע"מ) ובחברת דלק גז החזקות בע"מ (לשעבר קורז גז חיפה בע"מ), חברות הפועלות בתחום שיווק גז פחמימני מעובה (להלן: "גפ"מ") לשימוש ביתי.

ביום 6 ביולי 2020 השולמה עסקה אשר במסגרתה מכרה דלק ישראל את מלוא החזקותיה בשותפות פי גלילות לחברת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ולחברת אוצר אביב השקעות בע"מ, תמורת 720 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה חדלה מלפעול בתחום אחסון וניפוק דלקים.

עד לתאריך 25/10/2020 100% מהון המניות המונפק והנפרע של דלק ישראל הוחזק רק ע"י דלק פטרוליון בע"מ שבשליטת קבוצת דלק בע"מ.

ביום 26 באוקטובר, 2020 הושלמה עסקה למכירת 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דלק ישראל בדילול מלא (כאשר נקבע כי 10% מתוכן הוחזקו בנאמנות), בתמורה לסכום של 525 מיליוני ש"ח, לחברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ולב.ג.מ בע"מ (להלן: "הרוכשות"), כאשר חלק מהתמורה הינה תמורה נדחית, ובנוסף ניתנה לרוכשות אופציה לרכישת 5% נוספים ממניות דלק ישראל. תשלום התמורה הנדחית, ומימוש האופציה הושלמו במהלך החודשים פברואר - יוני 2021. לאור האמור, החזקת החברה בדלק ישראל לאחר תשלום התמורה הנדחית ומימוש האופציה הינה כ-25%.

כמו כן, ביום 22 בפברואר 2021, השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בשתי חברות ייעודיות אשר החזיקו בתחנות כוח הממוקמות בשטח מתקן התפלה שורק 1 ובשטח מתקן התפלה אשקלון, לידי רפק אנרגיה בע"מ, בתמורה לסך של כ-356 מיליון. החל ממועד זה חדלה מלפעול בתחום הייצור והמכירה של חשמל.

בחודש אפריל, 2022, חתמה החברה על הסכם רכישה עם בעלי מניות חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ ("ברגר קינג"), לפיו החברה רכשה מבעלי מניות חברת ברגר קינג מניות של ברגר קינג בשיעור של 70% מהונה המונפק והנפרע של ברגר קינג בדילול מלא ללא תמורה, ומנגד העמידה לברגר קינג הלוואת בעלים מצטברת בסך של כ-7.5 מליוני ש"ח, בתנאים המפורטים בהסכם ברגר קינג. הסכם ברגר קינג קובע הוראות נוספות אשר עתידות להיות מוסדרות במסגרת ההסכם המפורט כאמור, ובכלל זה הוראות בדבר הענקת אופציית CALL לחברה ואופציית PUT לבעלי מניות ברגר קינג בדבר רכישת או מכירת (לפי העניין) מלוא יתרת ההחזקות בברגר קינג. הסגירה של הסכם ברגר קינג צפויה להסתיים בימים אלה ובכך תושלם העסקה במלואה. יחד עם זאת, החברה פועלת להרחבת רשת סניפי ברגר קינג ברחבי הארץ, לשיפור תנאי הרכש ולהגדלת מגוון המוצרים.

נכון למועד הערכת השווי, דלק ישראל שיווקה מוצרי דלקים ל כ-240 תחנות תדלוק ציבוריות, הפרוסות ברחבי ישראל. מתוכן, 178 תחנות תדלוק הופעלו על ידי דלק ישראל ובכ-203 תחנות פעלו חנויות נוחות.

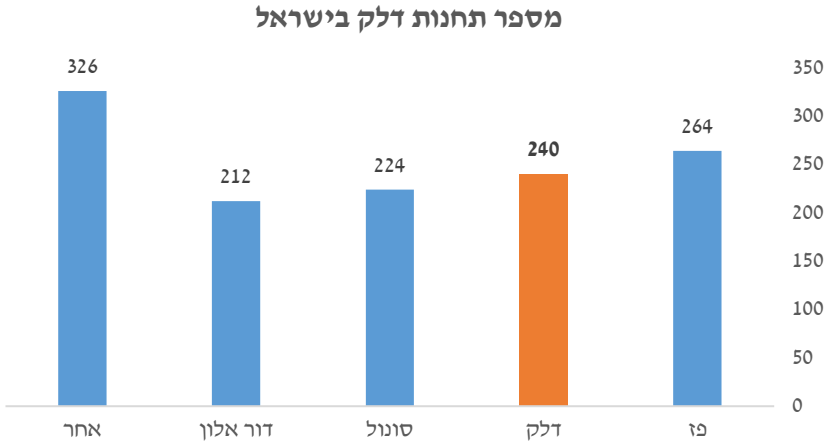
2. ניתוח סביבה תחרותית ושוק

תחנות הדלק והמסחר

תחום תחנות הדלק בישראל מתחלק לחברות תשתית וחברות דלקים. חברות התשתית מספקות שירותי פריקה, אחסון, ניפוק והזרמה של דלקים וחברות הדלקים מספקות שירותי הפצה ומכירה של מוצרי דלקים ושמנים במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות.

בישראל קיימות עשרות חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט מבתי הזיקוק או לייבא מוצרי נפט. על פי נתוני משרד האנרגיה מיום 31 בדצמבר, 2022 ארבע החברות העיקריות הפועלות בתחום הינן; דלק ישראל, פז חברת נפט בע"מ (להלן: "פז"), סונול ישראל בע"מ (להלן: "סונול") ודור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון"), המחזיקות יחד בכ- 940 תחנות תדלוק ציבוריות בישראל. יתר חברות הדלק מחזיקות יחד כ- 326 תחנות דלק ציבוריות.

<u>להלן פילוח החזקות תחנות התדלוק הציבוריות על פי נתוני משרד האנרגיה נכון לתאריך 31/12/2022[1]:</u>



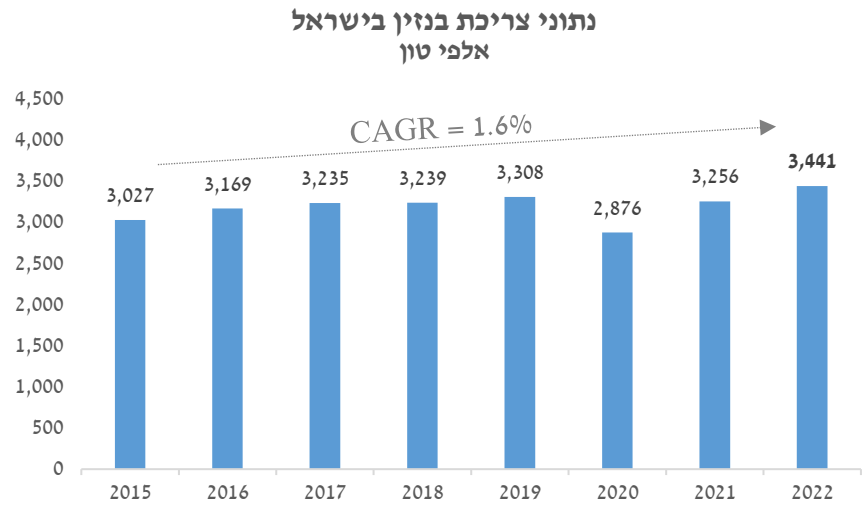
צריכת דלקים בישראל

בשנים האחרונות חל שיפור בנצילות האנרגטית של מנועים חדשים אשר מביאים לצריכה מופחתת של מוצרי דלק בכלי הרכב. כמו כן, פיתוחים טכנולוגיים בתחום ההנעה האלטרנטיבית, לרבות מכוניות היברידיות ומכוניות המונעות בגז או בחשמל, עלולים לגרום לירידה בשימוש בבנזין וסולר. מנגד, כהמשך למגמה של השנים האחרונות, מצבת כלי הרכב בישראל צפויה לגדול בתמיכת העלייה החזויה ברמת החיים וההכנסה הפנויה לנפש. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסמו באפריל, 2022 רמת המינוע (מספר כלי רכב ל-1000 תושבים) בישראל הינה כ-406 רכבים לכל 1,000 איש, לעומת 397 שנה קודם לכן, והינה נמוכה משמעותית ביחס למדינות מפותחות בעולם.

[1] משרד האנרגיה, רשימת תחנות דלק ציבוריות רשומות, 31/12/2022,
https://www.gov.il/he/departments/general/gas_stations

במהלך השנים 2010-2021 רמת המינוע צמחה בשיעור שנתי ממוצע של כ-1.82%.

להלן נתוני צריכת הבנזין בישראל 2015-2022 באלפי טון[2]:



כפי שניתן לראות בגרף לעיל, הצמיחה השנתית הממוצעת (CAGR) של צריכת הבנזין בישראל עמדה על כ-1.6% בשנים 2015-2022.

ניתן לראות כי ישנה צמיחה קלה בין השנים 2015-2019. בשנת 2020, בעקבות השפעות מגפת הקורונה ומגבלות נרחבות על תנועת אנשים וכלי רכב, ניתן לראות כי חלה ירידה משמעותית בצריכה הבנזין. בשנים 2021-2022 ניתן לראות כי צריכת הבנזין בישראל חזרה למגמה של צמיחה חיובית, כאשר בשנת 2022 נצרכו בישראל כ- 3,441 אלפי טון של בנזין.

השפעת הרכבים החשמליים:

בשנים הקרובות צפויה חדירה מואצת של רכבים חשמליים לישראל על רקע ההתפתחויות הטכנולוגיות לצד מדיניות מעודדת הכוללת הטבות מס משמעויות ותמיכה להקמה של עמדות טעינה ציבוריות.

ניתן לראות כי במדינות רבות בעולם מתוכננת רגולציה תומכת במהפכת הרכב החשמלי. לדוגמה, נורבגיה ובלגיה מתכוונות לאסור מכירת רכבי בנזין וסולר עד שנת 2025, וישראל, שוודיה, גרמניה ומדינות רבות נוספות מתכננות לאסור זאת גם עד שנת 2030.

על פי ניתוח של חברת BDO[3], כמות כלי הרכב בישראל צפויה לגדול בקצב שנתי ממוצע של 3.4%. בשנת 2025 שיעור המכירות של כלי רכב חשמליים מסך כלי הרכב הפרטיים בישראל יעמוד על כ-30%. המשמעות היא שבשנה זו ייסעו בישראל כ-215 אלף רכבים חשמליים, ושבשנת 2030 יהיו בישראל כ- 1.3 מיליוני כלי רכב חשמליים מתוך 4.5 מיליוני כלי רכב פרטיים.

חנויות נוחות

כמו כן, בשני העשורים האחרונים קיימת מגמה של פיתוח תחנות הדלק למתחמי תדלוק ולמתחמים קמעונאים. כל אחת מארבעת חברות הדלק הגדולות מחזיקה ברשת חנויות נוחות ממותגת; דלק – ג'ו, פז – Yellow, סונול – Sogood, דור אלון – אלונית. נוסף על כך, בשנים האחרונות קיימת מגמה של

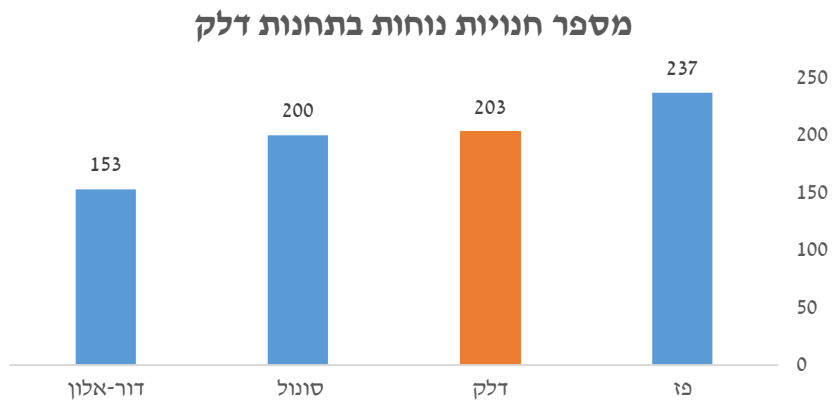
[2] משרד האנרגיה, רשימת תחנות דלק ציבוריות רשומות, 31/12/2022, https://www.gov.il/he/departments/general/gas_stations

[3] מהפכת הרכב החשמלי בישראל 2021-2030, BDO, מאי 2021.

הקמת תחנות תדלוק שאינן של אחת מחברות הדלק הגדולות תוך יצירת מותגים פרטיים בשוק.

החברות הגדולות (למעט דור אלון) מפעילות אפליקציה ייעודית המאפשרת רכישת דלקים מתחנות התדלוק, רכישת מוצרים מחנויות הנוחות והטבות ומבצעים ללקוחות אשר כוללות הטבות כלליות אשר מתעדכנות באופן שוטף, צבירת כסף בכל תדלוק, מועדוני לקוחות ועוד. תחום זה מוגדר על ידי חברות הדלק כמנוע הצמיחה העתידי אשר יאפשר לחברות ביצוע מכירות ממוקדות מבוססות דאטה, שכן בעזרת אפליקציות אלו ניתן לאסוף מידע על המשתמשים ולהשתמש בו בצורה חכמה כך שבעזרתו חברות אלו יוכלו להגדיל את מכירותיהן.

להלן פירוט מספר חנויות הנוחות של החברות הגדולות בענף נכון לתאריך 31/12/2021[4]:



כפי שניתן לראות, חברת פז הינה בעלת מרבית חנויות הנוחות עם כ- 237 חנויות נוחות בתחנות דלק, כשאר אחריה ניתן למצוא את חברת דלק, סונול ולבסוף דור-אלון.

3. נתונים פיננסיים

3.1 דוחות כספים - מגזר תחנות

רווח והפסד:

רווח תחנות (קמעונאי) – מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
הכנסות חנויות נוחות וג'ו	526	581	644
%צמיחה		*10.36%*	*10.96%*
עלות המכירות חנויות נוחות וג'ו	360	393	439
%מההכנסה	*68.48%*	*67.62%*	*68.08%*
רווח גולמי חנויות נוחות וג'ו	166	188	206
%מההכנסה	*31.52%*	*32.38%*	*31.92%*
הכנסות נטו\רווח גולמי - דלקים	393	443	494
% צמיחה		*12.81%*	*11.55%*
סה"כ רווח גולמי	**559**	**631**	**700**
% צמיחה		*12.97%*	*10.91%*
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	437	462	537
%מהרווח גולמי	*78.30%*	*73.13%*	*76.72%*
הוצאות לא משויכות	101	63	62
רווח תפעולי	**21**	**107**	**101**
%מהרווח גולמי	*3.7%*	*17.0%*	*14.4%*

[4] דוחות שנתיים ליום 31 בדצמבר 2021 של דלק, דור אלון, פז ואתר חברת סונול.

הכנסות חנויות

הכנסות החנויות נובעות משתי פעילויות עיקריות:

1. הפעלה של חנויות נוחות תחת מותג "ג'ו".
2. ייצור, מכירה, שיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'ו".

הכנסות החברה מפעילויות אלו הסתכמו לכ-526, 581 ולכ- 644 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

עלות המכר חנויות נוחות וג'ו

עלות המכר הינה סך כל העלויות שבהן כרוך ייצור המוצרים הנמכרים במסגרת סעיף "הכנסות". שיעור עלות המכר הסתכם לכ-68.48%, 67.62% וכ-68.08% בשנים 2020, 2021 ו- 2022 בהתאמה.

רווח גולמי - חנויות נוחות וג'ו

סך הרווח הגולמי של החברה מחנויות הנוחות וג'ו הסתכם לכ-166, 188 ולכ- 206 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022 בהתאמה.

רווח גולמי - דלקים

רווח גולמי - דלקים ציבוריות (לרבות שיווק לתחנות המופעלות על ידי צדדים שלישיים) בניכוי עלות המכר.

סך הרווח הגולמי של החברה ממכירת דלקים הסתכם לכ- 393, 443 ולכ-494 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

סה"כ רווח גולמי

סך הרווח הגולמי של החברה ממגזר התחנות הסתכם לכ -559, 631 ולכ- 700 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות של החברה כוללות הוצאות שכר ונלוות, קבלני משנה, שירותים מקצועיים, פחת, הוצאות פרסום ושיווק וכדומה.

סך הוצאות המכירה והשיווק הסתכם לכ- 437, 462 וכ- 537 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

הוצאות לא משויכות

ההוצאות הלא משויכות בחברה כוללות הוצאות שכר וכלליות אשר לא משויכות ישירות למגזר ספציפי בחברה. שיוך הוצאות אלו בוצע על בסיס יחס הרווח הגולמי בין המגזרים. בהתאם, סך ההוצאות הלא משויכות למגזר התחנות הסתכם לכ- 101, 63 וכ-62 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

רווח תפעולי

שיעור הרווח התפעולי מהרווח הגולמי של החברה במגזר זה הסתכם לכ- 3.7%, 17% ולכ- 14.4% בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

<u>מאזן:</u>

<u>נכסים:</u>

נכסים תחנות (קמעונאי) - מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
מזומנים ושווי מזומנים	9	13	150
לקוחות	572	895	852
חייבים ויתרות חובה	29	(1)	68

מלאי	93	76	150
סה"כ נכסים שוטפים	**702**	**982**	**1,220**
חברות מוחזקות כלולות	81	-	-
הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך	39	34	34
נכס זכות שימוש	853	1,274	1,291
רכוש קבוע נטו	629	351	366
מוניטין	3	2	2
נכסים בלתי מוחשיים אחרים	3	1	1
הטבת מס נדחית	2	4	4
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**1,609**	**1,666**	**1,698**
סה"כ נכסים	**2,312**	**2,648**	**2,918**

מזומנים ושווי מזומנים

סך יתרת המזומנים של מגזר התחנות הסתכם לכ- 9, 13 וכ- 150 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

לקוחות

סך יתרת הלקוחות של מגזר התחנות הסתכם לכ- 572, 895 וכ- 852 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

חייבים ויתרות חובה

סך יתרת החייבים ויתרות החובה של מגזר התחנות הסתכם לכ- 29, (1) וכ- 68 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

מלאי

סך יתרת המלאי של מגזר התחנות הסתכם לכ- 93, 76 וכ- 150 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

חברות מוחזקות כלולות

סך יתרת החברות המוחזקות הכלולות של מגזר התחנות הסתכם לכ- 81 מיליון ש"ח בשנת 2020.

הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך

סך יתרת הפיקדונות לזמן ארוך של מגזר התחנות הסתכם לכ- 39, 34 וכ- 34 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

נכס זכות שימוש

סך יתרת הנכס זכות שימוש של מגזר התחנות הסתכם לכ- 853, 1,274 וכ- 1,291 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

רכוש קבוע נטו

סך יתרת הרכוש הקבוע של מגזר התחנות הסתכם לכ-629, 351 וכ- 366 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

מוניטין

סך יתרת המוניטין של מגזר התחנות הסתכם לכ- 3, 2 וכ- 2 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

נכסים בלתי מוחשיים אחרים

סך יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים האחרים של מגזר התחנות הסתכם לכ- 3, 1 וכ- 1 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

הטבת מס נדחית

סך יתרת הטבת המס הנדחית של מגזר התחנות הסתכם לכ- 2 , 4 וכ- 4 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

<u>התחייבויות :</u>

התחייבויות תחנות (קמעונאי) - מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
ספקים	193	278	431
זכאים אחרים ויתרות זכות	411	225	398
סה"כ התחייבויות שוטפות	**603**	**504**	**829**
התחייבויות בגין חכירה	701	1,150	1,163
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**702**	**1,151**	**1,163**
סה"כ התחייבויות	**1,305**	**1,654**	**1,992**

ספקים

סך יתרת הספקים של מגזר התחנות הסתכם לכ-193, 278 וכ-431 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

זכאים אחרים ויתרות זכות

סך יתרה הזכאים האחרים של מגזר התחנות הסתכם לכ-411, 225 וכ- 398 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

התחייבויות בגין חכירה

סך יתרת ההתחייבויות בגין חכירה של מגזר התחנות הסתכם לכ-701, 1,150 ו- 1,163 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

3.2 דוחות כספיים - מגזר חוץ תחנות

<u>דוח רווח והפסד :</u>

רווח והפסד חוץ תחנות – מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
רווח גולמי - דלקים	54	50	62
% צמיחה		*(6.89%)*	*24.28%*
רווח גולמי - גז	4	6	7
% צמיחה		*44.60%*	*24.11%*
סה"כ רווח גולמי	**57**	**55**	**69**
% צמיחה		*(3.45%)*	*24.26%*
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	53	28	29
% מרווח גולמי	*91.93%*	*51.08%*	*41.84%*
הוצאות לא משויכות	10	5	6
% מרווח גולמי	*18.02%*	*9.90%*	*8.84%*
רווח תפעולי	**(6)**	**22**	**34**
% מרווח גולמי	(10.0%)	39.0%	49.3%

רווח גולמי - דלקים

רווח גולמי - דלקים של מגזר החוץ תחנות נובע מהכנסות משיווק והפצה ישירים של מוצרי נפט ישירות למשתמש הסופי ולמפיצים השונים, לרבות לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים ולקוחות פרטיים, בניכוי עלות המכר.

סך הרווח הגולמי - דלקים הסתכם לכ- 54, 50 ולכ-62 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

רווח גולמי - גז

רווח גולמי - גז של מגזר החוץ תחנות נובע מהכנסות משיווק והפצה של מוצרי גז בניכוי עלות המכר. סך הרווח גולמי - גז הסתכם בכ- 4, 6 ולכ- 7 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

סה"כ רווח גולמי

סך הרווח הגולמי של מגזר החוץ תחנות הסתכם בכ- 57, 55 ולכ- 69 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה ,הנהלה וכלליות של החברה כוללות הוצאות שכר ונלוות, קבלני משנה, שירותים מקצועיים, פחת, הוצאות פרסום ושיווק וכדומה.

סך הוצאות המכירה והשיווק הסתכם לכ- 53, 28 וכ- 29 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

הוצאות לא משויכות

ההוצאות הלא משויכות בחברה כוללות הוצאות שכר וכלליות אשר לא משויכות ישירות למגזר ספציפי בחברה. שיוך הוצאות אלו בוצע על בסיס יחס הרווח הגולמי בין המגזרים. בהתאם, סך ההוצאות הלא משויכות למגזר החוץ תחנות הסתכם בכ- 10, 5 וכ- 6 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

רווח תפעולי

שיעור הרווח התפעולי מהרווח הגולמי של החברה במגזר הסיטונאי הסתכם לכ- (10%), 39% ולכ-49.3% בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

<u>מאזן חוץ תחנות:</u>

<u>נכסים:</u>

נכסים חוץ תחנות - מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
מזומנים ושווי מזומנים	10	19	68
לקוחות	255	137	385
חייבים ויתרות חובה	9	1	21
מלאי	12	3	33
נכסים מיועדים למימוש	850	-	-
סה"כ נכסים שוטפים	**1,137**	**160**	**508**
חברות מוחזקות כלולות	2	2	2
הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך	1	0	0
רכוש קבוע נטו	27	37	42
מוניטין	18	13	10
נכסים בלתי מוחשיים אחרים	3	5	3
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**51**	**56**	**57**
סה"כ נכסים	**1,188**	**216**	**565**

מזומנים ושווי מזומנים

סעיף המזומנים הסתכם לכ- 10, 19 וכ- 68 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

לקוחות

יתרת הלקוחות הסתכמה לכ- 255, 137 וכ- 385 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

חייבים ויתרות חובה

יתרת חייבים ויתרות חובה הסתכמה לכ- 9, 1, וכ-21 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

מלאי

סעיף המלאי הסתכם לכ- 12, 3 וכ- 33 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

נכסים מיועדים למימוש

בשנת 2020 היו לחברה נכסים מיועדים למימוש בשווי של כ- 850 מיליון ש"ח.

חברות מוחזקות כלולות

סעיף חברות מוחזקות כלולות הסתכם לכ- 2 מיליוני ש"ח בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022, בהתאמה.

הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך

סעיף הפיקדונות לזמן ארוך הסתכם לכ- 1 מיליון ש"ח בשנת 2020.

רכוש קבוע נטו

יתרת הרכוש הקבוע הסתכמה לכ- 27, 37 וכ- 42 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

מוניטין

יתרת המוניטין הסתכמה לכ-18, 13 וכ- 10 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

נכסים בלתי מוחשיים אחרים

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים האחרים הסתכמה לכ- 3, 5 וכ- 3 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

<u>התחייבויות:</u>

התחייבויות חוץ תחנות - מיליוני ש"ח	2020	2021	2022
ספקים	59	99	164
זכאים אחרים ויתרות זכות	61	4	60
סה"כ התחייבויות	**121**	**104**	**224**

ספקים

סך יתרת הספקים של מגזר החוץ תחנות הסתכם לכ- 59, 99 וכ- 164 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022 בהתאמה.

זכאים אחרים ויתרות זכות

סך יתרת הזכאים האחרים של מגזר החוץ תחנות הסתכם לכ- 61, 4 וכ- 60 מיליוני ש"ח בשנים 2020, 2021 ו- 2022 בהתאמה.

4. מתודולוגיה להערכת שווי

ביצענו את הערכת השווי של החברה בהתאם למתודולוגיות הערכת שווי מקובלות, בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה. על מנת להגיע לאומדנים שלנו בנוגע לערך, לקחנו בחשבון את שלושת הגישות המקובלות להערכת שווי, אשר מתוארות בחלק הבא.

4.1 גישות להערכת שווי

להלן הגישות המרכזיות המקובלות להערכת שווי חברות:

- גישת השוואה.
- גישת ההכנסה.
- גישת השווי הנכסי.

בכל גישה, קיים מגוון של שיטות על מנת לסייע באמידת הערכת השווי. הסעיפים הבאים כוללים סקירה קצרה אודות הבסיס התיאורטי לכל גישה, וכן

דיון אודות השיטות הרלוונטיות לניתוחים המבוצעים.

גישת ההשוואה

עסקאות צד ג' בהון החברה בדרך כלל מייצגות את האומדן הטוב ביותר לשווי ההוגן, אם הן נעשות בתנאי שוק. באם לא קיימות עסקאות צד ג', ניתן לפנות לעסקאות בפועל בחברה המוערכת או לחברות ציבוריות דומות. במסגרת שימוש בגישת השוק, ישנן שתי שיטות עיקריות:

- **שיטת העסקאות המנחות:** השיטה כרוכה, בשלב הראשון, בקביעת מכפילים לפי יחסים פיננסים של חברות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים ואשר נעשו בהן עסקאות מכירה או השקעת הון. בשלב השני יש להחיל את המכפילים הללו על החברה הנדונה ומשם לגזור את שוויה.
- **שיטת החברות המנחות:** השיטה כרוכה בזיהוי ובחירת חברות ציבוריות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים לחברה אשר שוויה מוערך. לאחר זיהוי חברות ההשוואה, ניתן לגזור את המכפילים, לתאם אותם לשם השוואה ולהחילם על החברה הנדונה לשם הערכת שווי הונה או הונה המושקע.

גישת ההכנסה

גישת ההכנסה מבוססת על ההנחה כי שווי של נייר ערך או נכס הינו הערך הנוכחי של יכולת ההכנסה העתידית אשר זמינה לחלוקה למשקיעים בנייר הערך או בנכס. שיטה מקובלת לפי גישת ההכנסה הינה ניתוח תזרים מזומנים מהוון.

ניתוח תזרים מזומנים מהוון כרוך בחיזוי תזרים המזומנים במהלך התקופה המתאימה והיוונו לערך הנוכחי לפי שיעור היוון מתאים. על שיעור ההיוון לקחת בחשבון את ערך הזמן של הכסף, אינפלציה, וכן הסיכון הכרוך בבעלות בנכס או בנייר ערך אשר שוויו מוערך.

גישת השווי הנכסי

גישה שלישית להערכת שווי הינה גישה מבוססת-נכסים. הערכת שוויו של נכס, תוך שימוש בגישה מבוססת-נכסים, מבוססת על המושג של החלפה כאינדיקטור לשווי. משקיע סביר לא ישלם עבור נכס יותר מאשר הסכום עבורו היה יכול להחליף את הנכס.

גישת השווי הנכסי קובעת שווי בהתבסס על עלות ייצור מחדש או מכירת הנכס, בניכוי פחת, במידה וניתן למדידה. גישה זאת בדרך כלל מספקת את האינדיקציה האמינה ביותר לשווי חברה בעת מימוש נכסיה. מתוך שלוש הגישות להערכת שווי, הגישה מבוססת הנכסים בדרך כלל נחשבת לחלשה ביותר מבחינה קונספטואלית מכיוון ששיטה זו מתעלמת מיצירת ערך מעבר לשווי נכסי החברה והיא מהווה אינדיקציה לשווי בעת פירוק או שווי מינימאלי כאשר הנחת עסק חי לא מתקיימת.

5. גישה כללית לבחינת ירידת ערך

IAS 36 מגדיר נהלים שעל ישות ליישם כדי להבטיח שנכסיה לא יוצגו בשווי העולה על הסכום בר- ההשבה שלהם. נכס מוצג כסכום הגבוה מהסכום בר-ההשבה שלו כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממכירתו. במקרה זה, חלה ירידה בערך הנכס והתקן דורש מהישות להכיר בהפסד מירידת ערך.

עיתוי בחינת ירידת הערך

ישות תבחן בכל תאריך מאזן אם קיימים סימנים המצביעים על ירידות ערך של נכס. אם מתקיימים סימנים כלשהם, על הישות לאמוד את הסכום בר-ההשבה של הנכס. ללא קשר אם קיים סימן לירידת ערך, על הישות גם לבחון:

א. אחת לשנה ירידת ערך של נכס בלתי מוחשי שלו אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר או נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש על ידי השוואת ערכו בספרים לסכום בר-ההשבה שלו. בחינה לירידת ערך זו עשויה להתבצע בכל מועד במהלך השנה, כל עוד היא מתבצעת באותו מועד בכל שנה. ניתן לבחון ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים שונים במועדים שונים. אולם, אם נכס בלתי מוחשי כזה הוכר לראשונה במהלך התקופה השנתית השוטפת, נכס בלתי מוחשי זה ייבחן לירידת ערך לפני תום התקופה השנתית השוטפת.

ב. אחת לשנה ירידת ערך של מוניטין שנרכש בצירוף עסקים.

<u>אמידת שווי השימוש של נכס כוללת את השלבים הבאים:</u>

- אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי.
- יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה.

<u>בסיס לאומדני תזרימי מזומנים עתידיים במדידת שווי השימוש הישות:</u>

- תבסס את תחזית תזרימי המזומנים על הנחות סבירות ומבוססות המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התחום של התנאים הכלכליים שישררו בהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.
- תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר שאושרו על ידי ההנהלה. תחזיות המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.
- תאמוד תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה, שמעבר לתקופה המכוסה על ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן.

<u>אומדני תזרימי מזומנים עתידיים צריכים לכלול:</u>

- תחזיות תזרימי מזומנים חיוביים מהשימוש המתמשך בנכס.
- תחזיות תזרימי מזומנים שליליים, שיתהוו בהכרח, על מנת להפיק את תזרימי המזומנים החיוביים מהשימוש המתמשך בנכס (כולל תזרימי מזומנים שליליים להכנת הנכס לשימוש) ואשר ניתן ליחסם במישרין או להקצותם באופן סביר ועקבי, לנכס.
- תזרימי מזומנים נטו, אם בכלל, שיתקבלו (או שישולמו) במימוש הנכס בתום חייו השימושיים.

<u>אומדני תזרימי מזומנים עתידיים לא יכללו אומדני תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע מ:</u>

- שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו.
- שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס.

<u>אומדנים של תזרימי המזומנים העתידיים לא יכללו:</u>

- תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים מפעילויות מימון.

- תשלומי או תקבולי מיסים על ההכנסה.

תזרימי המזומנים העתידיים נאמדים במטבע בו הם מופקים ולאחר מכן מהוונים תוך שימוש בשיעור ניכיון המתאים לאותו מטבע. ישות מתרגמת את הערך הנוכחי לפי שער החליפין המיידי במועד חישוב שווי השימוש.

שיעור הניכיון

שיעור הניכיון צריך להיות שיעור לפני מס המשקף הערכות שוק שוטפות שלערך הזמן של הכסף וכן הסיכונים הספציפיים של הנכס אשר בגינם לא הותאמו האומדנים של תזרימי המזומנים העתידיים.

הכרה ומדידה של הפסד מירידת ערך

יש להפחית את ערך הנכס בספרים לסכום בר השבה שלו אם, ורק אם הסכום בר-השבה של הנכס נמוך מערכו בספרים. הפחתה זו מהווה הפסד מירידת ערך.

יש להכיר בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים (הקבוצה הקטנה ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שאליה הוקצה מוניטין) אם, ורק אם, הסכום בר-השבה של היחידה (קבוצת היחידות) נמוך מהערך בספרים של היחידה.

5.1 בחינת ירידת ערך מוניטין ביחידה מניבת המזומנים

5.2 גישת הערכת השווי

עפ"י IAS 36, סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים הוא השווי ההוגן שלה בניכוי עלויות למכירה או שווי השימוש שלה, כגבוה ביניהם.

על מנת להעריך את שווי השימוש של היחידה מניבת מזומנים אנו מעריכים כי גישת ההכנסה, שיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flow), הינה המתאימה ביותר לצורך הערכת השווי והיא משקפת בצורה הטובה ביותר את התחזיות הספציפיות של החברה והשינויים בפעילותה. למשל, כתוצאה מהסינרגיה בין חברות הקבוצה וזאת בניגוד לשיטות אחרות אשר מתעלמות מכך.

כמו כן על פי IAS 36 אמידת שווי השימוש כוללת אמידת תזרימי מזומנים עתידיים, הן חיוביים והן שליליים ויישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלו.

בחינת ירידת ערך מוניטין תבוצע על ידי השוואת ערכה בספרים של היחידה, כולל מוניטין, לסכום בר ההשבה שלה. אם הסכום בר ההשבה של היחידה עולה על הערך בספרים של היחידה, היחידה והמוניטין שהוקצה ליחידה יחשבו כבלתי פגומים בערכם. אם הערך בספרים של היחידה עולה על הסכום בר ההשבה של היחידה, הישות תכיר בהפסד מירידת ערך.

כאמור, את הערכת שווי החברה נבחן באמצעות גישת ההכנסה, ספציפית שיטת היוון תזרים המזומנים. גישת ההכנסה מבוססת על ההנחה כי ערך של חברה הינו סכום מצטבר של שווי כל תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהפעילות הקיימת והעתידית של החברה.

השיטה המקובלת לפי גישה זו הינה ניתוח תזרים מזומנים מהוון. ניתוח תזרים מזומנים מהוון כרוך בחיזוי תזרים המזומנים במהלך התקופה המתאימה והיוונו לערך הנוכחי, לפי שיעור ההיוון המתאים. על שיעור ההיוון לקחת בחשבון את ערך הזמן של הכסף, אינפלציה וכן הסיכון הכרוך בבעלות בנכס או בנייר ערך אשר שוויו מוערך.

6. הערכת שווי – מגזר התחנות

הערכת שווי פעילות מגזר התחנות בוצעה לפי גישת ההכנסה, ספציפית שיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flow). תחזית פעילות מגזר התחנות מתבססת על נתוני העבר בחברה ותחזית החברה לשנת 2023.

לצורך הערכת שווי פעילות מגזר התחנות, בנינו תחזית עבור ההכנסות וההוצאות של המגזר על בסיס הנתונים הכספיים לשנים 2020, 2021 ו-2022, הנחות החברה ועל בסיס תקציב לשנת 2023 אשר קיבלנו מהחברה. תקציב זה התקבל ללא בדיקתנו לסבירותו.

התחזית שלנו כוללת נתונים בדבר ההכנסות, הרווח הגולמי וכן העלויות השונות הנגרמות בשל ייצור הכנסות והרווח הגולמי, כגון: הוצאות שיווק ומכירה, הוצאות הנהלה וכלליות, וזאת לתקופה של חמש שנים.

לאחר חמש שנים, חושב ערך השארית בהסתמך על צמיחה לטווח ארוך, ריבית אפקטיבית להיוון ותחזית תזרים המזומנים לשנה המייצגת.

<u>להלן ההנחות העיקריות להערכת שווי פעילות מגזר התחנות:</u>

הכנסות חנויות

הכנסות פעילות מגזר התחנות נובעות בעיקר מהפעלה של חנויות נוחות "ג'ו", ייצור, מכירה ושיווק ישיר של מוצרי קפה תחת המותג "קפה ג'ו", וגם מהכנסות של מכירת דלקים בתחנות תדלוק ציבוריות.

ההכנסות בתחזית מתייחסות להכנסות מחנויות נוחות "ג'ו" והכנסות מהפעילות של "קפה ג'ו" בלבד (להלן: "פעילות החנויות"). (הכנסות מפעילות הדלקים בתחזית מוצגת ברווח הגולמי בניכוי בלו, מרווח שיווק ושינויים במלאי).

על פי תוצאות העבר בחברה, שיעור הצמיחה בהכנסות פעילות החנויות הסתכם בכ- 10.4% וכ- 11% בשנים 2021 ו- 2022, בהתאמה.

על פי תחזית החברה, הכנסות פעילות החנויות בשנת 2023 צפויות להסתכם בכ- 714 מיליוני ש"ח, המהוות צמיחה של כ- 10.8% מתוצאות שנת 2022. עקב הצפי לירידה בתנועה בתחנות כתוצאה מחדירה של כלי רכב חשמליים לשוק כלי הרכב הפרטיים, ומתוך הנחה סולידית, החל משנת 2024 הונחה ירידה בשיעורי הצמיחה לאורך התחזית.

בהתאם, הכנסות פעילות מגזר התחנות בתחזית נאמדו בכ- 714, 752, 767, 775 וכ- 779 מיליוני ש"ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026 ו- 2027, בהתאמה.

בשנה הטרמינלית, עקב הצפי לירידה בביקוש לדלקים כתוצאה מחדירה של כלי רכב חשמליים לשוק, הונחה דעיכה בהכנסות בשיעור של כ- (5%)[5]. עם זאת, תחת ההנחה כי פעילות חנויות הנוחות וקפה ג'ו הינן צפויות לצמיחה טרמינלית של כ- 2%, הונחה דעיכה בהכנסות פעילות החנויות בשיעור ממוצע של כ- (3%).

עלות המכר חנויות

בהתאם להכנסות, עלות המכר בתחזית כוללת את העלויות הישירות הנדרשות לייצור ההכנסות בפעילות החנויות.

על פי תוצאות העבר בחברה, שיעור עלות המכר בפעילות החנויות נאמד בכ- 67.6% וכ- 68.1% בשנים 2021 ו- 2022, בהתאמה.

[5] על פי ניתוח של חברת BDO, בשנת 2030 כ- 1.3 מיליון כלי רכב חשמליים מתוך 4.5 מיליון כלי רכב פרטיים. מהפכת הרכב החשמלי בישראל 2021-2030, מאי 2021, BDO.

על פי תחזית החברה, סך עלות המכר בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 484 מיליוני ש"ח, ולכ- 67.9% מההכנסות. בהתאם לתוצאות העבר בפעילות זו, ובהתאם לתחזית החברה, עלות המכר בשנות התחזית נאמדה בהתאם לשיעור של כ- 67.9% מההכנסות.

בהתאם, סך עלות המכר בפעילות מגזר התחנות בתחזית נאמד בכ- 484, 511, 521, 526 וכ- 529 מיליוני ש"ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026 ו- 2027, בהתאמה.

רווח גולמי דלקים

הרווח הגולמי ממכירת דלקים מתייחס להכנסה מפעילות הדלקים בתחנות, בניכוי בלו, מרווח השיווק ושינויים במלאי. מכיוון שיש שינויים בשיעורי המס ומרווח השיווק, ההסתכלות על הכנסות הדלקים בתחזית הינה במונחי הרווח הגולמי.

על פי תחזית החברה, סך הרווח הגולמי מדלקים בפעילות החנויות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 498 מיליוני ש"ח, המהווים צמיחה של כ- 0.6% מתוצאות שנת 2022.

עקב הצפי לירידה בביקוש לדלקים בתחנות כתוצאה מחדירה של כלי רכב חשמליים לשוק, ומתוך הנחה סולידית, החל משנת 2024 הונחה ירידה בשיעורי הצמיחה לאורך התחזית.

בהתאם, סך הרווח הגולמי מפעילות הדלקים במגזר התחנות בתחזית נאמד בכ- 498, 500, 502, 502 וכ- 502 מיליוני ש"ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026 ו- 2027, בהתאמה.

בשנה הטרמינלית, עקב הצפי לירידה בביקוש לדלקים כתוצאה מחדירה של כלי רכב חשמליים לשוק, הונחה דעיכה ברווח הגולמי בשיעור של כ- (5%)[6].

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות של פעילות התחנות כוללות הוצאות שכר ונלוות, פחת, קבלני משנה, שירותים מקצועיים והוצאות שיווק ופרסום.

על פי תחזית החברה, סך הוצאות המכירה הנהלה וכלליות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 533 מיליוני ש"ח, ולכ- 73.3% מסך הרווח הגולמי בפעילות התחנות.

על פי מידע שנמסר מהחברה, בשנת 2022 הוצאות אלו כללו הוצאות חד פעמיות עקב השפעה של הסכם קיבוצי, שכירויות נכסים שהועברו לחברה קשורה, הוצאות איכות הסביבה, הפרשות למתחמי תפעול וזיכוי בגין קורונה, בסך של כ- 24.7 מיליוני ש"ח ובהתאם, לא צפוי גידול נוסף זהה בהוצאות אלו בשנת 2023 למרות הגידול בהכנסות. בהתאם לתוצאות העבר בפעילות זו, ובהתאם לתחזית החברה, ביתרת שנות התחזית, סך הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות בתחזית נאמד בהתאם לשיעור של כ- 73.3% מסך הרווח הגולמי בפעילות התחנות.

בהתאם, סך הוצאות ההנהלה, מכירה וכלליות בתחזית נאמד בכ- 533, 544, 548, 551 וכ- 552 מיליוני ש"ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026 ו- 2027, בהתאמה.

[6] על פי ניתוח של חברת BDO, בשנת 2030 כ- 1.3 מיליון כלי רכב חשמליים מתוך 4.5 מיליון כלי רכב פרטיים. מהפכת הרכב החשמלי בישראל 2021-2030, מאי 2021.BDO,

הוצאות תפעוליות נוספות

ההוצאות התפעוליות הנוספות כוללות בעיקר הוצאות שכר נושאי משרה בחברה.

ההוצאות התפעוליות הנוספות בשנת 2023 נאמדו בהתאם להיקף הוצאות אלו בשנת 2022, ועל בסיס יחס הרווח הגולמי בין פעילות התחנות ופעילות החוץ תחנות. בהתאם להנחה של זחילת שכר ומתוך הנחה סולידית, החל משנת 2024 הונחה צמיחה של כ- 3% בהוצאות אלו.

בהתאם, סך ההוצאות התפעוליות הנוספות בתחזית נאמד בכ- 62, 64, 66, 68 וכ- 70 מיליוני ש"ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026 ו- 2027, בהתאמה.

בשנה הטרמינלית, הונח כי סך הוצאות אלו יסתכם בהתאם לשיעור של ההוצאות האלו מסך הרווח הגולמי בשנת 2027 בתחזית, קרי 9.26%.

מס

שיעור המס בתחזית נאמד ב- 23%, בהתאם לשיעור מס החברות בישראל.

בהתאם לנתונים שנמסרו מהחברה, נכון למועד בחינת ירידת הערך, ישנה יתרת נכס מס לקיזוז הכנסה חייבת בסך של כ- 104 מיליוני ש"ח המשויכת לפעילות מגזר התחנות.

פחת והשקעות

הפחת בתחזית נאמד בהתאם לשיעור מסך הרווח הגולמי ובהתאם לתחזית החברה בשנת 2023. בהתאם, שיעור הפחת מסך הרווח הגולמי בתחזית נאמד בכ- 9.5%.

ההשקעות של פעילות התחנות כוללות השקעות שוטפות והשקעות בגין שיפוצים של תחנות תדלוק. על פי מידע שנמסר מהחברה, ההשקעות בשיפוצי תחנות התדלוק צפויות להמשך לאורך כשנתיים ממועד הערכת השווי.

על פי תחזית החברה, סך ההשקעות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 69 מיליוני ש"ח, ולכ- 9.5% מסך הרווח הגולמי בפעילות התחנות.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה בנוגע לתוכנית השיפוצים של התחנות, היקף ההשקעות בשנים 2023 ו- 2024 נאמד בהתאם לשיעור של כ- 9.8% מסך הרווח הגולמי ובהתאם לתחזית החברה בשנת 2023. בשנים 2025-2027 הונח כי היקף ההשקעות יהיה זהה להיקף הפחת.

בהתאם להנחת הדעיכה בהיקף הכנסות וברווח גולמי מדלקים בשנה הטרמינלית, הונח שהיקף ההשקעות בשנה הטרמינלי יהיה נמוך מהיקף הפחת בשיעור זהה לשיעור הדעיכה המשוקלל בסה"כ רווח הגולמי בשנה הטרמינלית, קרי 4.3%.

הון חוזר

ההון החוזר התפעולי מסכם את האשראי הניתן ללקוחות בניכוי האשראי אותו מקבלת הקבוצה מספקים ונותני שירות. תחזית ההון החוזר חושבה בהתאם לתוצאות פעילות העבר ויתרות הלקוחות, מלאי והספקים של פעילות מגזר התחנות.

שיעור ההיוון (WACC)

שיעור ההיוון המשוקלל לפעילות התחנות נאמד בכ- **10%**. לפירוט ראו **נספח א'**.

שווי פעילות מגזר התחנות:

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו ובהתאם להערכות ההנהלה, השווי ההוגן של פעילות מגזר התחנות נכון למועד בחינת ירידת הערך, מוערך כדלהלן:

סיכום שווי פעילות - מגזר תחנות	מיליוני ש"ח
שווי פעילות טווח קצר	388
שווי טרמינלי	574
סה"כ שווי פעילות	**962**

כפי שניתן לראות, שווי פעילות מגזר התחנות נכון לתאריך 31.12.2022 נאמד בכ- 962 מיליוני ש"ח.

לתחזית פעילות מגזר תחנות, **ראו נספח ד'.**

6.1 בחינת ירידת הערך

להלן בחינת ירידת הערך לפעילות מגזר התחנות:

בחינת ירידת ערך	מיליוני ש"ח
שווי פעילות – מגזר תחנות	962
שווי בספרים	729
ירידת ערך	**No**

כפי שניתן לראות, נכון למועד הערכת השווי, סך שווי פעילות מגזר התחנות הסתכם לכ- 962 מיליוני ש"ח. לפיכך, ניתן לקבוע כי לא התקיימה ירידת ערך.

בנוסף, נערכה בחינה לירידת הערך של פעילות מגזר התחנות ללא שקלול יתרת נכס המס לקיזוז הכנסה חייבת. **גם בהתאם לבחינה זו, ניתן לקבוע כי לא התקיימה ירידת ערך.**

לפירוט, ראו **נספח ו'.**

6.2 ניתוח רגישות שווי פעילות מגזר תחנות

ניתוח הרגישות לשווי פעילות מגזר התחנות בחן שני פרמטרים: שיעור הדעיכה לטווח ארוך לדלקים ושיעור ההיוון המשוקלל.

להלן ניתוח הרגישות במיליוני ש"ח:

	דעיכה טווח ארוך דלקים				
שיעור היוון משוקלל	-3.0%	-4.00%	**-5.0%**	-6.00%	-7.0%
8%	1,191	1,158	1,130	1,106	1,086
9%	1,084	1,060	1,040	1,022	1,007
10%	994	977	**962**	949	938
11%	918	906	896	886	878
12%	853	845	837	830	824

7. הערכת שווי אופציות למניות רגילות

7.1 תיאור האופציות שהוענקו

כמות האופציות והתנאים שהוענקו לעובדי החברה הבכירים ולנושאי משרה בחברה אשר התבקשנו להעריך, הינה כדלהלן:

בתאריך 28/02/2023 הוענקו למר יורם אייל, מנכ"ל החברה, כ-181,578 אופציות, כאשר מחיר המימוש של כל אופציה הינו 35.247 ש"ח. האופציות

שהוענקו יהיו ניתנות למימוש עד לחלוף 36 חודשים ממועד ההבשלה של כל אחת מהן.

האופציות מוענקות בשלוש מנות כדלהלן:

מנה ראשונה הכוללת 90,789 אופציות הניתנות למימוש, כלומר מבשילות, כ-12 חודשים ממועד ההענקה.

מנה שנייה הכוללת 45,395 אופציות הניתנות למימוש, כלומר מבשילות, כ-24 חודשים ממועד ההענקה.

מנה שלישית הכוללת 45,394 אופציות הניתנות למימוש, כלומר מבשילות, כ-36 חודשים ממועד ההענקה.

לצורך הערכת שווי האופציות, ראשית יש להעריך את שווי מניית החברה. שווי החברה הוערך בהתאם לסך של שווי פעילות מגזר התחנות, שווי פעילות מגזר החוץ תחנות ויתרות הנכסים וההתחייבויות העודפות המאוחדות של החברה.

כאמור, וכפי שהוערך לעיל, שווי פעילות מגזר התחנות נאמד בכ- **962 מיליוני ש"ח.**

7.2 הערכת שווי מגזר חוץ תחנות

על מנת להעריך את האופציה למניית החברה, יש להעריך את שווי המניה של החברה ולשם כך נדרש להעריך את שווי החברה. שווי החברה מורכב מפעילות מגזר התחנות, פעילות מגזר החוץ תחנות ויתרות לא משויכות. כאמור, פעילות מגזר התחנות הוערכה בכ- 962 מיליוני ש"ח.

הערכת שווי פעילות מגזר החוץ תחנות בוצעה לפי גישת ההכנסה, ספציפית שיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flow). תחזית פעילות מגזר החוץ תחנות מתבססת על תוצאות העבר בחברה ותחזית החברה לשנת 2023. עקב שלב פעילות הגז במגזר החוץ תחנות, תחזית תזרים המזומנים של מגזר החוץ תחנות הינה לתקופה 2023-2030.

<u>להלן ההנחות העיקריות בהערכת שווי פעילות מגזר החוץ תחנות:</u>

הכנסות פעילות מגזר החוץ תחנות נובעות בעיקר מפעילות של מכירות גז, ומכירת דלקים סיטונאית.

הרווח הגולמי ממכירת דלקים וגז מתייחס להכנסה מפעילות הדלקים במגזר החוץ תחנות, בניכוי בלו, מרווח השיווק ושינויים במלאי. מכיוון שיש שינויים בשיעורי המס ומרווח השיווק, ההסתכלות על הכנסות הדלקים בתחזית הינה במונחי הרווח הגולמי.

רווח גולמי דלקים

על פי תוצאות העבר בחברה, שיעור הצמיחה ברווח הגולמי של פעילות הדלקים במגזר החוץ תחנות הסתכם בכ- (6.9%) וכ- 24.3% בשנים 2021 ו- 2022, בהתאמה, והסתכמו בכ- 62 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

על פי החברה, חלק מהגידול ברווח הגולמי בשנת 2022 נובע מגידול חד פעמי בהכנסות כתוצאה מהטלת מס בלו על ממיסים ושמנים אשר הגדילו את צריכת הסולר במשק.

על פי תחזית החברה, סך הרווח הגולמי בפעילות הדלקים במגזר החוץ תחנות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 62 מיליוני ש"ח, המהווים דעיכה של כ- (0.06%) מתוצאות שנת 2022.

מתוך הנחה סולידית, לאורך התחזית ובשנה הטרמינלית הונחה צמיחה של 0% ברווח הגולמי מדלקים.

רווח גולמי גז

הרווח הגולמי ממכירת גז מתייחס להכנסה מפעילות מכירות הגז של דלק גז בניכוי בלו, מכס, מס קניה ומרווח שיווק.

על פי תוצאות העבר בחברה, שיעור הצמיחה ברווח הגולמי של פעילות הגז במגזר החוץ תחנות הסתכם בכ- 44.6% וכ- 24.1% בשנים 2021 ו- 2022, בהתאמה. הצמיחות ברווח הגולמי בפעילות זו נובעות מתוכנית אסטרטגית של החברה הקשורות להרחבת נתח השוק והתמקדות במכירות לעסקים.

על פי תחזית החברה, סך הרווח הגולמי מדלקים בפעילות הגז צפוי להסתכם בכ- 9.8, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21 וכ- 21 מיליוני ש״ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 ו- 2030, בהתאמה. הצמיחות ברווח הגולמי בפעילות זו הינן בהתאם לתוכנית אסטרטגית של החברה הקשורה להרחבת נתח השוק והתמקדות במכירות לעסקים.

בשנה המייצגת הנחנו גידול ארוך טווח סולידי של 2% בהתאם למדד המחירים לצרכן ושיעור הגידול באוכלוסייה.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות של פעילות החוץ תחנות כוללות הוצאות שכר ונלוות, פחת, קבלני משנה, שירותים מקצועיים והוצאות שיווק ופרסום.

על פי תחזית החברה, סך הוצאות המכירה הנהלה וכלליות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 29 מיליוני ש״ח, ולכ- 40.6% מסך הרווח הגולמי בפעילות החוץ תחנות.

בהתאם לתוצאות העבר בפעילות זו, ובהתאם לתחזית החברה, ביתרת שנות התחזית, סך הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות בתחזית נאמד בהתאם לשיעור של כ- 40.6% מסך הרווח הגולמי בפעילות החוץ תחנות.

בהתאם, סך הוצאות ההנהלה, מכירה וכלליות בתחזית נאמד בכ- 29, 30, 31, 32, 32, 33, 33 וכ- 34 מיליוני ש״ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 ו- 2030, בהתאמה.

הוצאות תפעוליות נוספות

ההוצאות התפעוליות הנוספות כוללות בעיקר הוצאות שכר נושאי משרה בחברה.

סך ההוצאות התפעוליות הנוספות בשנת 2023 נאמד בהתאם להיקף הוצאות אלו בשנת 2022, ועל בסיס יחס הרווח הגולמי בין פעילות התחנות ופעילות החוץ תחנות. בהתאם להנחה של זחילת שכר ומתוך הנחה סולידית, החל משנת 2024 הונחה צמיחה של כ- 3% בהוצאות אלו.

בהתאם, סך ההוצאות התפעוליות הנוספות בתחזית נאמד בכ- 6, 6, 6, 7, 7, 7, 7 וכ- 7 מיליוני ש״ח בשנים 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 ו- 2030, בהתאמה.

בשנה הטרמינלית, הונח כי סך הוצאות אלו יסתכם בהתאם לשיעור של ההוצאות האלו מסך הרווח הגולמי בשנת 2030 בתחזית, קרי 9.1%.

מס

שיעור המס בתחזית נאמד ב- 23%, בהתאם לשיעור מס החברות בישראל.

בהתאם לנתונים שנמסרו מהחברה, נכון למועד בחינת ירידת הערך, ישנה יתרת נכס מס לקיזוז הכנסה חייבת בסך של כ- 35.2 מיליוני ש"ח המשויכת לפעילות מגזר החוץ תחנות.

פחת והשקעות

הפחת וההשקעות בתחזית נאמדו בהתאם לשיעור מסך הרווח הגולמי ובהתאם לתחזיות החברה. ההשקעות של מגזר פעילות החוץ תחנות כוללות השקעות שוטפות והשקעות בגין הרחבת הפעילות של הגז.

על פי תחזית החברה, סך ההשקעות בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 15 מיליוני ש"ח, ולכ- 21.2% מסך הרווח הגולמי בפעילות החוץ תחנות.

על פי תחזית החברה, סך הפחת בשנת 2023 צפוי להסתכם בכ- 9 מיליוני ש"ח, ולכ- 12.4% מסך הרווח הגולמי בפעילות החוץ תחנות.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה ובהתאם לתוצאות העבר בחברה, ההשקעות בתחזית נאמדו בכ- 21.2% מסך הרווח הגולמי והפחת נאמד בכ- 12.4% מסך הרווח הגולמי.

הון חוזר

ההון החוזר התפעולי מסכם את האשראי הניתן ללקוחות בניכוי האשראי אותו מקבלת הקבוצה מספקים ונותני שירות. תחזית ההון החוזר חושבה בהתאם לתוצאות פעילות העבר, יתרות הלקוחות, מלאי וספקים של פעילות מגזר החוץ תחנות והצמיחות החזויות בפעילות הגז.

שיעור ההיוון (WACC)

שיעור ההיוון המשוקלל לפעילות החוץ תחנות חושב בהתאם לשיעור ההיוון לפעילות הגז (16%), שיעור ההיוון של פעילות הדלקים (10%) ושווי הפעילויות. בהתאם, שיעור ההיוון לפעילות מגזר החוץ תחנות נאמד בכ- **12%.**

<u>סיכום שווי פעילות מגזר החוץ תחנות:</u>

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו ובהתאם להערכות ההנהלה, השווי ההוגן של פעילות מגזר החוץ תחנות נכון למועד בחינת ירידת הערך, מוערך כדלהלן:

סיכום שווי פעילות – מגזר חוץ תחנות	מיליוני ש"ח
שווי פעילות טווח קצר	125
שווי טרמינלי	119
סה"כ שווי פעילות	**244**

כפי שניתן לראות, שווי פעילות מגזר החוץ תחנות נכון לתאריך 31.12.2022 נאמד בכ- 244 מיליוני ש"ח.

לתחזית פעילות מגזר החוץ תחנות, **ראו נספח ה'.**

7.3 ניתוח רגישות שווי פעילות מגזר חוץ תחנות

ניתוח הרגישות לשווי פעילות מגזר החוץ תחנות בחן שני פרמטרים: שיעור צמיחה לטווח ארוך לדלקים ושיעור ההיוון המשוקלל.

<u>להלן ניתוח הרגישות במיליוני ש"ח:</u>

שיעור היוון משוקלל	צמיחה טווח ארוך דלקים				
	2.0%	1.00%	**0.0%**	-1.00%	-2.0%
10%	331	313	298	284	273
11%	294	280	268	258	249

	12%	264	253	**244**	236	228
	13%	239	231	224	217	211
	14%	219	212	206	201	196

7.4 סיכום שווי חברה

כאמור, שווי החברה הוערך בהתאם לשווי פעילות מגזר התחנות, שווי פעילות מגזר החוץ תחנות ויתרות הנכסים וההתחייבויות העודפות המאוחדות של החברה. על פי יתרות החברה המעודכנות ביותר נכון למועד הערכת האופציות, סך ההתחייבויות העודפות נטו הסתכם בכ- 505.2 מיליוני ש"ח.

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו ובהתאם להערכות ההנהלה, השווי ההוגן של החברה נכון למועד בחינת ירידת הערך, מוערך כדלהלן:

סיכום שווי חברה	באלפי ש"ח
שווי יחידה - תחנות (קמעונאי)	962,399
שווי יחידה - חוץ תחנות (סיטונאי)	243,765
נכסים (התחייבויות) עודפים, נטו	(505,186)
סה"כ שווי חברה	**700,978**

כפי שניתן לראות, סך שווי החברה נכון לתאריך 31.12.2022 נאמד בכ- 701 מיליוני ש"ח.

7.5 הערכת שווי מניה רגילה

על פי נתונים שהתקבלו מהחברה, מבנה ההון של החברה בדילול מלא כולל כ- 11,349 אלפי מניות. מכיוון שהחברה פרטית ומניותיה אינן סחירות, בחישוב שווי האופציה בוצע ניכיון פרמייה בגין אי סחירות (DLOM).

שיעור פרמיית האי סחירות (DLOM) הוערך בהתאם למודל Finnerty, ונאמד בשיעור של כ- 19.2%.

לפירוט החישוב, ראו **נספח ב'.**

בהתאם, להלן חישוב שווי מניה רגילה של החברה:

חישוב שווי מניה	31.12.2022
סה"כ שווי חברה באלפי ש"ח	700,978
סה"כ מניות דילול מלא - באלפים	11,349
שווי למניה לפני DLOM בש"ח	61.8
DLOM בש"ח	(11.8)
שווי למניה לאחר DLOM בש"ח	**49.9**

בהתאם למבנה החברה ולשווי החברה המוערך, נכון למועד הערכת שווי, מחיר המניה הרגילה של החברה הוערך בכ- **49.9 ש"ח למניה.**

7.6 גישות להערכת שווי אופציות

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 תשלום מבוסס מניות, קובע כי הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן ע"י שימוש בטכניקות הערכה.

מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה

במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים.

טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם קיימות עסקאות כאלה, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות.

מודלים להמחרת אופציות- קיימות שתי משפחות מודלים המקובלות לצורך הערכת שווי אופציות:

- מודלים סגורים (Closed-form Models) אשר נוסחת Black&Scholes ("B&S") היא הדוגמה הרווחת והמקובלת ביותר וכוללת גורמי בסיס המשפיעים על מחירי האופציות.
- מודלים גמישים (Lattice Models), כדוגמת המודל הבינומי, הטרינומי, מונטה-קרלו וכד', אשר מאפשרים לשכלל גורמים נוספים לגורמי הבסיס.

התקינה הבינלאומית קובעת כי הישות תשקול את כל הגורמים שמשתתפים מרצון בשוק, הפועלים בצורה מושכלת בבחירת המודל שייושם לתמחור אופציות ושהמודל יהיה עקבי עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת אופציות.

כל המודלים לתמחור אופציות מביאים בחשבון, לפחות, את הגורמים הבאים:

- מחיר מימוש האופציה;
- משך חיי האופציה;
- מחיר נכס הבסיס (מחיר המניה);
- תנודתיות צפויה של מחיר המניה;
- הדיבידנדים הצפויים בגין המניות;
- ערך הזמן של הכסף-ריבית חסרת סיכון לתקופת האופציה.

7.7 הגישה הנבחרת בהערכת שווי אופציות

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה.

מאחר שהאופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

<u>נוסחת B&S מחושבת כדלהלן:</u>

$$C = Se^{-qT}N(d1) - Ke^{-rT}N(d2)$$

$$d(1) = \frac{\ln(S/K) + (r - q + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d(2) = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

כאשר:

C- שווי אופציית Call

S- מחיר נכס הבסיס (המניה)

q- תשואת דיבידנד

K- מחיר המימוש של האופציה

r- ריבית חסרת סיכון רציפה

σ - סטיית תקן שנתית של המניה

T- תקופה למימוש (בשנים)

7.8 יישום הערכת שווי האופציות

בהתאם להנחיות IFRS 2 ביצענו את הערכת שווי האופציות למועד הענקתן, קרי 28.02.2023.

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה. מאחר שהאופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

כמות אופציות – על פי מידע מהחברה, הוענקו סך של 181,578 אופציות.

מחיר המניה- מחיר המניה מבוסס על מחיר המניה שהתקבל כתוצאה מהערכת השווי לדלק ישראל שביצענו בדוח זה. שווי המניה האפקטיבי הסתכם לכ- 49.9 ש"ח.

מחיר המימוש – בהתאם למידע שהתקבל לידינו על ידי הנהלת החברה, מחירי המימוש נקבעו על כ-35.247 ש"ח.

שיעור הדיבידנד- משיחות עם הנהלת החברה עולה כי האופציות המוערכות מתואמות למנגנון חלוקת דיבידנד.

אורך תקופות האופציה – האופציות המוערכות הינן בעלות מנגנון הבשלה, ומבשילות ב-3 מנות (50%, 25% ו-25% מסך כמות האופציות במנות 1, 2 ו-3, בהתאמה). המנה הראשונה מבשילה לאחר 12 חודשים, השנייה לאחר 24 חודשים והשלישית לאחר 36 חודשים. האופציות ניתנות למימוש לתקופה של כ- 3 שנים החל ממועד ההבשלה של כל מנה. בהתאם, ומכיוון שהוענקו לנושא משרה בחברה, אורך חיי האופציות הוערך ב 4, 5 ו-6 שנים למנה 1, 2 ו- 3, בהתאמה.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על תשואת אג"ח ממשלתי ישראלי, בהתאם למועד הערכת שווי האופציות ובהתאם לאורך חייהן.

תנודתיות - התנודתיות מתבססת על תנודתיות של חברות ציבוריות דומות בענף האנרגיה[7] ומחושבת באופן שבועי על פני התקופה הרלוונטית ובהתאם לאורך החיים.

7.9 סיכום שווי אופציות

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו, לדעתנו השווי ההוגן של האופציות למניות הרגילות שהוענקו, נכון למועד הערכת שווי האופציות, הינו כדלהלן:

סיכום בש"ח	28/02/2023
סה"כ כמות אופציות	181,578
סה"כ שווי אופציות	**4,721,491**

כפי שניתן לראות, סך שווי האופציות המוענקות, נכון לתאריך 28.02.2023,

[7] חברות ההשוואה: Paz Oil Company Ltd (PZOL.TA), Dor Alon Energy In Israel Ltd (DRAL.TA), Global Partners LP (GLP), CrossAmerica Partners LP (CAPL), Sunoco LP (SUN)

הוערך בכ- 4,721.5 אלפי ש"ח.

לפירוט חישוב שווי האופציות, ראו **נספח ג'.**

נספח א' - שיעור ההיוון (WACC)

להלן נוסחת החישוב של שיעור ההיוון המשוקלל (WACC):

$$WACC = \frac{D}{V} \times kd \times (1 - Tc) + \frac{E}{V} \times ke$$

כאשר:

D/V - שיעור המינוף החברה.

Kd - עלות החוב בחברה.

Tc- שיעור המס.

E/V - שיעור ההון העצמי בחברה.

Ke - עלות ההון העצמי הינה התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה.

להלן ההנחות בחישוב שיעור ההיוון המשוקלל (WACC):

שיעור המינוף נקבע בהתאם לממוצע שיעור המינוף של חברות דומות בענף האנרגיה[8].

שיעור המס נאמד בהתאם למס החברות בישראל, 23%.

עלות החוב בקבוצה (*Kd*)

על פי דירוג שבוצע לחברה על ידי חברת מדרוג בחודש נובמבר 2022, החברה קיבלה דירוג של A3.il. בהתאם לדירוג החברה וטבלאות מרווח הוגן למועד הערכת השווי, שיעור ריבית חוב של החברה הינה נאמד בכ- 8%.

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה (*Ke*) השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

RF - ריבית חסרת סיכון. שיעור הריבית חסרת סיכון מבוססת על נתוני טבלאות מרווח הוגן למועד הערכת השווי ל- 15 שנים, ונאמדה בכ- 3.54%

RM- פרמיית הסיכון של השוק. מוגדר בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק נקבעת בהתאם לתשואה הריאלית הממוצעת של מדד המניות הכללי באירופה ובארה"ב בעשר השנים האחרונות, 5.94%[9].

β - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. הביטא הממונפת חושבה בהתאם חברות דומות בענף האנרגיה, ונאמדה בכ- 0.8.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל נאמדה בכ- 2.44%[10].

[8] Paz Oil Company Ltd (PZOL.TA), Dor Alon Energy In Israel Ltd (DRAL.TA), Global Partners LP (GLP), CrossAmerica Partners LP (CAPL), Sunoco LP (SUN)

[9] NYU Damodaran Online

[10] Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2023 Duff & Phelps LLC.

Scr - פרמיית סיכון ספציפי לחברה. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות המאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול בהכנסות, הסיכון הפיננסי, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות. בהתאם לפעילות חברה, תוצאות העבר וההנחות בתחזית פעילות התחנות, הסיכון הספציפי לפעילות התחנות נאמד בכ- 4%.

<u>בהתאם להנחות לעיל, להלן חישוב שיעור ההיוון המשוקלל:</u>

<u>פעילות התחנות:</u>

שיעור היוון משוקלל - פעילות התחנות	31/12/2022
ביטא ממונפת	0.80
ריבית חסרת סיכון	3.54%
פרמיית סיכון השוק	5.94%
פרמייה סיכון לגודל	2.44%
פרמיית סיכון ספציפי	4.00%
מחיר ההון העצמי	**14.82%**
יחס המינוף	54.83%
שיעור ריבית החוב	8.0%
שיעור מס שנתי	23.0%
WACC	**10.0%**

נספח ב – מודל Finnerty

28.02.2023	Finnerty Method - DLOM
$1.00	Stock price (S)
$1.00	Exercise/Strike price (X)
5.00	Length of holding period restriction (years) (T)
40%	Volatility (σ)
4.11%	Risk-free rate, semi-annual bond-equivalent yield
4.03%	Risk-free rate, continuously compounded (r)
0.0%	Annual dividend yield (q)
19.2%	**Discount for lack of marketability (a)**

נספח ג' - הערכת שווי אופציות B&S

B&S בש"ח - נושא משרה		מנה 1	מנה 2	מנה 3	סה"כ
מחיר נכס בסיס	S	49.93	49.93	49.93	
מחיר מימוש	K	35.25	35.25	35.25	
אורך חיי אופציה	T	4	5	6	
ריבית חסרת סיכון	Rf	4.17%	4.11%	4.06%	
ריבית חסרת סיכון מתואמת	r	4.08%	4.03%	3.98%	
שיעור דיבידנד	D	0%	0%	0%	
תנודתיות	V	41.74%	40.35%	37.85%	
Call	**C**	**25.1**	**26.5**	**27.4**	
כמות אופציות		90,789	45,395	45,395	181,578
סה"כ שווי האופציות		**2,276,686**	**1,202,570**	**1,242,235**	**4,721,491**

נספח ד' - DCF פעילות מגזר התחנות

DCF מגזר תחנות - במיליוני ש"ח		2023	2024	2025	2026	2027	TV
הכנסות חנויות		714	752	767	775	779	756
% צמיחה		*10.8%*	*5.4%*	*2.0%*	*1.0%*	*0.5%*	*-3.0%*
עלות המכר חנויות		484	511	521	526	529	513
% מההכנסות		*67.9%*	*67.9%*	*67.9%*	*67.9%*	*67.9%*	*67.9%*
רווח גולמי חנויות		229	242	247	249	250	243
% מההכנסות		*32%*	*32%*	*32%*	*32%*	*32%*	*32%*
רווח גולמי דלקים		498	500	502	502	502	477
% צמיחה		*1%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*-5.0%*
סה"כ רווח גולמי		**727**	**742**	**748**	**752**	**753**	**720**
% צמיחה		*3.86%*	*2.0%*	*0.9%*	*0.4%*	*0.2%*	*-4.3%*
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות		533	544	548	551	552	528
% מרווח גולמי		*73%*	*73%*	*73%*	*73%*	*73%*	*73%*
הוצאות תפעוליות נוספות		62	64	66	68	70	67
% מרווח גולמי		8.5%	8.6%	8.8%	9.0%	9.3%	9.3%
סה"כ הוצאות תפעול		595	607	614	618	621	594
רווח תפעולי		**132**	**134**	**134**	**133**	**131**	**126**
% מהמרווח הגולמי		*18.2%*	*18.1%*	*17.9%*	*17.7%*	*17.5%*	*17.5%*
מס	23.0%	6	31	31	31	30	29
נכס מס מועבר		(104)	28	134	134	133	131
הכנסה חייבת במס		28	134	134	133	131	126
רווח לאחר מס		**126**	**103**	**103**	**102**	**101**	**97**
השקעות		(71)	(72)	(71)	(71)	(71)	(65)
פחת		69	70	71	71	71	68
שינוי בהון החוזר		(22)	(12)	(5)	(3)	(1)	27
תזרים חופשי		**102**	**89**	**98**	**100**	**100**	**126**

תקופה להיוון	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
מקדם היוון	0.95	0.87	0.79	0.72	0.65
תזרים חופשי מהוון	**97**	**77**	**77**	**71**	**65**

שיעור היוון משוקלל	10.00%
שווי פעילות טווח קצר	388
שווי טרמינלי	574
שווי פעילות	**962**

נספח ה' - DCF פעילות מגזר החוץ תחנות

DCF מגזר חוץ תחנות - במיליוני ש"ח		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TV
רווח גולמי - דלקים		62	62	62	62	62	62	62	62	62
% צמיחה		-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
רווח גולמי - גז		10	12	14	16	17	18	20	21	21
% צמיחה		42.4%	24.9%	15.4%	13.4%	7.5%	6.9%	6.5%	6.1%	2.0%
סה"כ רווח גולמי		**72**	**74**	**76**	**78**	**79**	**80**	**82**	**83**	**83**
% צמיחה			3.4%	2.5%	2.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	0.5%
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות		29	30	31	32	32	33	33	34	34
% מרווח גולמי		41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
הוצאות תפעוליות נוספות		6	6	6	7	7	7	7	7	8
% מרווח גולמי		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.7%	8.8%	8.9%	9.1%	9.1%
סה"כ הוצאות תפעול		35	36	37	38	39	40	40	41	41
% מרווח גולמי		49.09%	49.06%	49.09%	49.14%	49.26%	49.39%	49.52%	49.65%	49.65%
רווח תפעולי		**37**	**38**	**39**	**40**	**40**	**41**	**41**	**42**	**42**
% מרווח גולמי		51%	51%	51%	51%	51%	51%	50%	50%	50%
מס	23.0%	0	9	9	9	9	9	9	10	10
נכס מס מועבר		(35.2)	1	38	39	40	40	41	41	42
הכנסה חייבת במס		1	38	39	40	40	41	41	42	42
רווח לאחר מס		**36**	**29**	**30**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**32**
השקעות		(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(17)	(18)	(10)
פחת		9	9	9	10	10	10	10	10	10
שינוי בהון החוזר		(2)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
תזרים חופשי		**28**	**22**	**22**	**23**	**23**	**24**	**24**	**24**	**32**
תקופה להיוון		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	
מקדם היוון		0.94	0.84	0.75	0.67	0.60	0.54	0.48	0.43	
תזרים חופשי מהוון		**26**	**18**	**17**	**15**	**14**	**13**	**11**	**10**	
שיעור היוון משוקלל	12.0%									

שווי פעילות טווח קצר	125
שווי טרמינלי	119
סה"כ שווי פעילות	**244**

נספח ו' – בחינת ירידת ערך ללא נכס מס מועבר

להלן בחינת ירידת הערך לפעילות מגזר התחנות ללא יתרת נכס המס המועבר:

בחינת ירידת ערך – ללא נכס מס	מיליוני ש"ח
שווי פעילות – מגזר תחנות	939
שווי בספרים	729
ירידת ערך	**No**

כפי שניתן לראות, נכון למועד הערכת השווי, סך שווי פעילות מגזר התחנות ללא שקלול יתרת הנכס המס המועבר בתחזית הסתכם לכ- 939 מיליוני ש"ח. לפיכך, ניתן לקבוע כי, ללא שקלול יתרת נכס המס המועבר לא, התקיימה ירידת ערך.